

Velkommen til

Madlastokken 2A  
4042 Hafrsfjord



Velkommen til

**Madlastokken 2A**  
**4042 Hafrsfjord**

# Flott selveierleilighet med meget attraktiv beliggenhet på Madla | Parkering i lukket anlegg | Innglasset balkong | Heis

- \* Innbydende entré med god garderobeplass.
- \* Lys og fin stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. God plass til spisebord.
- \* Kjøkkenet ligger åpent til stuen. Kjøkkeninnredning med slette eikefronter og god skap- og benkeplass.
- \* Helfliset badrom med gulvvarme, innredet med wc, dusjkabinett og seksjon med vask. Opplegg for vaskemaskin.
- \* Soverom med garderobeplass og inngang til garderobesrom/bod.
- \* Stor, innglasset balkong med vinduer som kan skyves til side og varmeovner til kjølige kvelder.
- \* Bod i etasjen under.
- \* Fast p-plass i lukket anlegg, mulighet for elbil-lader.
- \* Heis.
- \* Ledig for overtakelse fra 20. mars.

## Nøkkelinformasjon

|                                   |    |   |
|-----------------------------------|----|---|
| <u>Prisantydning</u>              | kr | 3 500 000   |
| <u>Omkostninger*</u>              | kr | 88 590  |
| <u>Totalpris inkl. omk.</u>       | kr | 3 588 590   |
| <u>Felleskostnader pr. mnd.**</u> | kr | 1 806   |
| <u>BRA/BRA-I</u>                  |    | 70/51 m <sup>2</sup>  |
| <u>Ant. sov.</u>                  |    | 1   |
| <u>Eiendomstype</u>               |    | Selveierleilighet   |
| <u>Eierform</u>                   |    | Eierseksjon   |
| <u>Byggeår</u>                    |    | 2005  |
| <u>Etasje</u>                     |    | 1   |
| <u>Energimerking</u>              |    |  |

# Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



**Fredrik Simonsen**  
Eiendomsmegler

922 82 200  
fredrik.simonsen@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

|                            |    |           |
|----------------------------|----|-----------|
| Prisantydning              | kr | 3 500 000 |
| Omkostninger*              | kr | 88 590    |
| Totalpris inkl. omk.       | kr | 3 588 590 |
| Felleskostnader pr. mnd.** | kr | 1 806     |

### \*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 87 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 88 590

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 11 000 – 13 800 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 1 806 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift. Beløpet er opplyst av forretningsfører pr 14.01.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Herav:

Fellesutgifter kr. 1 407,-

tv- pakke kr. 399,-

### Sameiets fellesgjeld

0,- pr. 14.01.2026

### Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 9 570 pr. år for 2026

I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

### Registerbetegnelse

Gnr. 38, bnr. 2953, snr. 4 i Stavanger kommune.

### Om sameiet

- Sameiet består av 3 blokker med totalt 123 leiligheter.
- Garanterte felleskostnader via Klare Finans AS.
- Alle leiligheter er levert med boligsprinkling.
- Brannalarm knyttet til Stavanger Brannvesen.
- Mulighet for elbil, kontakt styret for mer informasjon.
- Vaktmestertjeneste.
- Ny leietaker må meldes til styret for godkjenning.
- All parkering av seksjonseiere/beboere skal foregå på angitte plasser. Fellesparkerings ute er kun for besøkende.
- Beboer kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.
- Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere

kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/elere.

- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

### **Areal**

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 5 m<sup>2</sup>  
BRA-b: 14 m<sup>2</sup>  
BRA total: 70 m<sup>2</sup>

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>.

1. etasje

BRA-i: 51 m<sup>2</sup>.

BRA-b: 14 m<sup>2</sup>.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

### **Antall soverom**

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

**Eierform**

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

**Boligtype**

Eierseksjon

**Etasje**

1

**Parkering**

All parkering av seksjonseiere/beboere skal foregå på angitte plasser. Fellesparkering ute er kun for besøkende.

Beboer kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.

**Sameiet**

Navn på sameiet: Sameiet Madlastokken . Sameiets org.nr.: 988455784.

**Sameiets eiendom**

Tomteareal er 10122 m<sup>2</sup> på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

**Tomtebeskrivelse**

Felles for sameiet

**Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler. Kopi av disse følger vedlagte i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/elere.

**Sameiets forsikringselskap**

IF Skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring SP0005835878

**Sameiebrøk**

50/8540

**Byggeår**

Ca. 2005 i følge Stavange kommune

## **Innhold**

1. Etasje: BRA-i: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, garderobe/bod. BRA-b: Innlasset balkong.

Underetasje: BRA-e: Bod/ garderobe.

## **Standard**

- \* Innbydende entré med god garderobeplass.
- \* Lys og fin stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. God plass til spisebord.
- \* Kjøkkenet ligger åpent til stuen. Kjøkkeninnredning med slette eikefronter og god skap- og benkeplass.
- \* Helfliset baderom med gulvvarme, innredet med wc, dusjkabinett og seksjon med vask. Opplegg for vaskemaskin.
- \* Soverom med garderobeplass og inngang til garderobesrom/bod.
- \* Stor, innglasset balkong med vinduer som kan skyves til side.
- \* Bod i etasjen under.
- \* Fast p-plass i lukket anlegg, mulighet for elbil-lader.
- \* Heis.
- \* Ledig for overtakelse fra 20 mars.
- \* Ingen fellesgjeld og lav felleskost. pr mnd.
- \* Kort vei til nye SUS

Velkommen på visning!

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

### **TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig > Andre utvendige forhold

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater

Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 1 etg(102) > Stue/kjøkken > Avtrekk

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Madlakrossen. I umiddelbar nærhet finner du flotte turområder rundt Stokkavannet, bademuligheter i Møllebukta og golfbane. Amfi Madla ligger rett ved boligen og byr på et bredt servicetilbud med butikker, bank, post og treningssenter. Området har gode bussforbindelser samt kort vei til både det nye sykehuset og Universitet i Stavanger.

### **Adkomst**

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

### **Byggemåte**

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Byggemåte med betongkonstruksjoner, fasader av teglstein/murstein, flat takkonstruksjon med

tekking.

#### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det er utstedt ferdigattest den 14.05.2007. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

#### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### **Oppvarming**

Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

#### **Info energiklasse**

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektiv avtale med Altibox.

#### **Adgang til utleie**

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

ID 2874 - Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget

Detaljregulering - Planlegging igangsatt

ID 2870 - Detaljregulering for Madlaleiren

Detaljregulering - Planlegging igangsatt

ID 2873 - Detaljregulering for Bussveien Mosvatnet - Madlaforen

Detaljregulering - Planlegging igangsatt

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

**Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

**Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 804 930 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 3 219 720 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

# Andre opplysninger

## Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

## Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

### **Forkjøpsrett**

Praktiseres ikke.

### **Styregodkjennelse**

Det er vedtektfestet at kjøper skal godkjennes av styret i sameiet. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av styret som ny seksjonseier. Risikoen for å ikke bli godkjent som ny seksjonseier påhviler kjøper. Dersom kjøper ikke godkjennes som ny seksjonseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk og må besørge videresalg av seksjonen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

### **Eier**

Ida Kristine Neema Malde

### **Heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/38/2953/4:

04.02.1991 - Dokumentnr: 1708 - Kjøpekontrakt  
AVSTÅELSE AV NØDVENDIG GRUNN OG RETTIGHETER TIL BYGGING/  
UTBEDRING AV NY KRYSSUTFORMING RV 509/FV 382  
IFLG.KJØPEKONTRAKT TIL VEGSJEFEN I ROGALAND FYLKE PÅ VEGNE  
AV STATEN VED SAMFERDSELSDEPARTEMENTET/ROGALAND  
FYLKESKOMMUNE INNEH.DIV.BESTEMMSLER  
Overført fra: Knr:1103 Gnr:38 Bnr:2953  
Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.2009 - Dokumentnr: 611453 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Lyse Neo AS  
Org.nr: 982 929 733  
Bestemmelse om gassledning  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2005 - Dokumentnr: 6489 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 50/8540

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

### **Andre rettigheter og forpliktelser**

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

### Andre relevante opplysninger

Meglers vederlag og utlegg  
Provisjon\* 1,8% (forutsatt salgssum 3 400 000,-), kr 61 200,-  
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk, kr 360  
Markedspakke standard, kr 21 900,-  
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-  
Tinglysningsgebyr, pant med urådighet, kr 545  
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 500,-  
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 3 500,-  
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 750,-  
Betalingsutsettelse kr. 1500,-  
Eierskiftegebyr\*, kr 7 200,-

Totalt, kr 128 855,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

### Tilstandsrapport

Rapport er avholdt av bygnings sakkyndig Gisle Fossmark den 12.01.2026.

### Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

### Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.600,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 4.600,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter

seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

### **Personopplysningsloven**

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

### **Vedlegg**

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

### **Finansiering**

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

### **Forsikring**

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

### **Verdivurdering**

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

### **Ansvarlig megler**

Fredrik Simonsen

Eiendomsmegler

Telefon: 922 82 200

E-post: fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero

Postboks 250 Forus

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Plantegningene er laget slik boligen fremstod på tidspunkt for foto, men trenger ikke samsvare med hva rommene er godkjent som. Se salgsoppgave for mer info





















## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

### Selgere

Ida Kristine Neema Malde

---

### Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Madlastokken 2A

4042 Hafrsfjord

1103-38/2953/0/4



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Uvisst

**Beskrivelse av arbeidet:** Informasjon fra forrige eier: En lekkasje fra leiligheten over førte til at takplaten på badet ble noe fuktskadet. Forsikringen til vedkommende ordnet med reparasjonen av takplaten. Faglært arbeid, ikke sikker på hvem. Arbeidet ble ferdigstilt i 2014.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Recover / Gjensidige

**Beskrivelse av arbeidet:** Forrige eier ble informert av styreleder Peder Pedersen om at det har vært en lekkasje fra leiligheten i 5. etasje som kan ha påvirket leilighetene under i 2022. I forbindelse med dette er det blitt foretatt hulltaking i vegger tilstøtende badet. Hull fra hulltaking og lekkasjen er utbedret gjennom bygningsforsikring ved Recover/ Gjensidige, ifølge styreleder. Faglært arbeid utført av Recover/ Gjensidige. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Beskrivelse av arbeidet:** Forrige eier satte inn dusjkabinett på bad. Egeninnsats. Arbeidet ble utført av ufaglært håndtverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, badromsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

## Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



• Nei

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Tilstandsrapport

📍 Madlastokken 2A , 4042 HAFRSFJORD

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 38, bnr. 2953, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.01.2026

Rapportdato: 12.01.2026

Oppdragsnr.: 20137-2494

Referansenummer: IN1464

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

[gisle@sbbtakst.no](mailto:gisle@sbbtakst.no)

926 12 159



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, fasader av teglstein/murstein, flat takkonstruksjon med tekking.

En selveier leilighet i bygg oppført i 2005. De fleste overflater/bygningsdeler fra byggeår med normale brukslitasjer, avvik stort sett pga alder/elde.

Vurderte bygningsdeler ute med godt vedlikehold.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Fabrikkmalte vinduer i tre fra byggeår, beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalt ytterdør og skyvedør fra byggeår. Disse er funnet i orden, begge med god åpne/lukkefunksjon.

Innglasset balkong fra stue.

Andre utvendige forhold, fellesarealer.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden uten mangler/skader utover normale brukslitasjer.

Etasjeskiller i betong/elementer. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under forskriftskrav.

Fabrikkmalte fyllingsdører, mindre avvik.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett. Avtrekk i tak.

Fliser på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabler. Plasts luk i gulv og under dusjkabinett.

Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

Mekanisk avtrekk i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke trefronter/dører. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

Avtrekk/ventilator tilkoplest via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast fra byggeår, rør i rør, vannfordelerskap på

vegg i bod/garderobe. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskapet er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.

Avløpsrør i plast/PVC, rørdeler/avløp fra byggeår, er funnet i orden.

Mekanisk ventilasjonsanlegg, avtrekk fra bad/vaskerom.

Ca 200 liters varmtvannsbereder plassert i bod/garderoberom ved soverom. Automatsikringer, el skap i entre.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

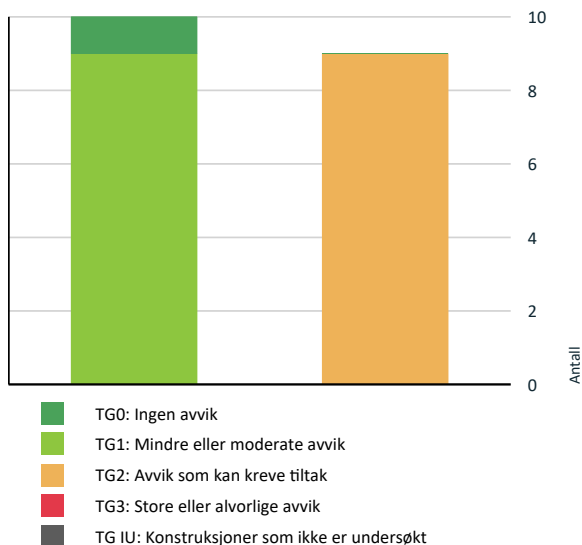
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Byggegodkjent tegninger/kommunale opplysninger er ikke mottatt/gjennomgått.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etg(102) > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

#### Boligbygg med flere boenheter

##### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg(102) > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**

2005

**Kommentar**

Fra Eiendomsverdi

**Anvendelse**

Selveier leilighet.

**Standard**

Normal

**Vedlikehold**

Normalt

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer i tre fra byggeår, beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.



Vinduer i tre fra byggeår.

#### TG 1 Dører

Fabrikkmalt ytterdør og skyvedør fra byggeår. Disse er funnet i orden, begge med god åpne/lukkefunksjon.

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong fra stue.

#### TG 2 Andre utvendige forhold

Andre utvendige forhold, fellesarealer.

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Overflater fra byggeår, er funnet i orden uten mangler/skader utover normale bruksslitasjer.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong/elementer. Ingen spesielle skjevheter på etasjeskillen og under forskriftskrav.

#### TG 2 Innvendige dører

Fabrikkmalte fyllingsdører.

**Vurdering av avvik:**

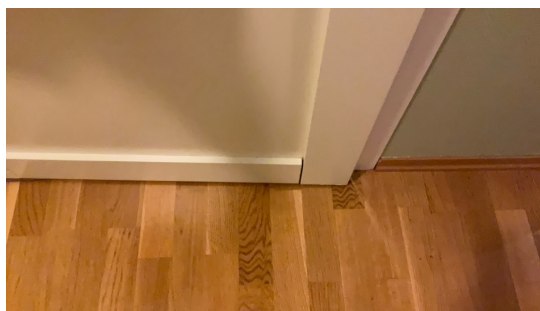
- Det er avvik:

Fabrikkmalte fyllingsdører fra byggeår, på dør til bad er det en større glipe i fyllingen nede, er fast og fungerer. Mangler styrepinne nede på gulv på den ene skyvedøra til soverom.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vurdere å montere styrepinne for å unngå at dørbled sleper på sidekarm ved bruk.



Glippe mellom fylling nede på baderomsdør.

### VÅTROM

## Tilstandsrapport

### 1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

#### Generell

Bad/vaskerom fra byggeår med fliser på gulv og vegger, malt tak, ikke dokumentert utførelse/materialbruk. Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett. Avtrekk i tak.



Bad/vaskerom.

### 1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, malt tak.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fliser på vegger, malt tak, overflater vegger og tak fra byggeår. Det er enkelte borrede hull/plugger i fliser i fuktzone til dusj, enkelte mindre riss eller avskallinger i flisefuger.

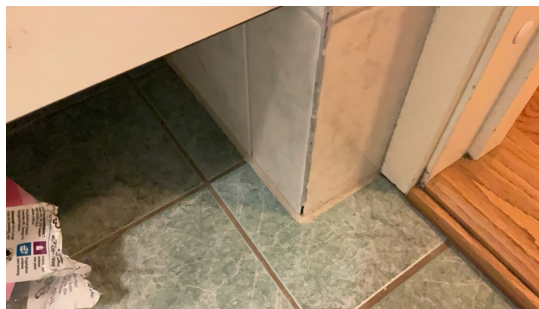
##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Borrede hull/plugger forsegles forsvarlig, flisefuger med riss eller avskallinger kan refuges.



Borrede hull i veggfliser.



Avskalling av flisefug, her på ytterhjørne ved dør.

### 1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabler.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Hovedgulvet er etablert med fall, ca 10 mm fra dør til sluk som er mindre enn preakseptert løsning i TEK97, 1:100. Evt lokalt fall under dusjkabinett er ikke undersøkt pga kabinettes plassering/størrelse.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige og til tross for avviket i fall til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

### 1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv og under dusjkabinett.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plastsluk i gulv og under dusjkabinett fra byggeår er funnet i orden med synlig membran tilsluttet med klemring, men mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

## Tilstandsrapport



Sluk i gulv.



Sluk under dusjkabinett.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med nedfelt vask, toalett på gulv, opplegg for vaskemaskin, dusjkabinett. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk avtrekk i tak fra byggeår, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

1 ETG(102) > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg garderobe mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

## KJØKKEN

1 ETG(102) > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår med mørke trefronter/dører.

Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utsatte steder på gulv ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap/frys uten unormale forhold.

## Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.

1 ETG(102) > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Avtrekk/ventilator tilkoplek via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk/ventilator tilkoplek via sentralt avtrekksanlegg i bygget, er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Ventilator funksjonstestet med papir.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av plast fra byggeår, rør i rør, vannfordelerskap på vegg i bod/garderobe. Synlige rørdeler under vasker og i vannfordelerskapet er funnet i orden, stengekran på vann er identifisert.



Vannfordelerskap.

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC, rørdeler/avløp fra byggeår, er funnet i orden.

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjonsanlegg, avtrekk fra bad/vaskerom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk ventilasjonsanlegg, avtrekk fra bad/vaskerom, anlegg fra byggeår. Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon, TG basert på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

### TG 2 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider plassert i bod/garderobrom ved soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år, produsert i 2005, overtrykksventil er tilkoplek avløp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Tilstandsrapport



Varmtvannsbereider.

### Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Automatsikringer, el skap i entre.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2005 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæring/sluttkontroll er ikke framlagt.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei iflg eier.**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



El skap.

### FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Helse, miljø og sikkerhet, e rapport.

## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Brannslange.

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

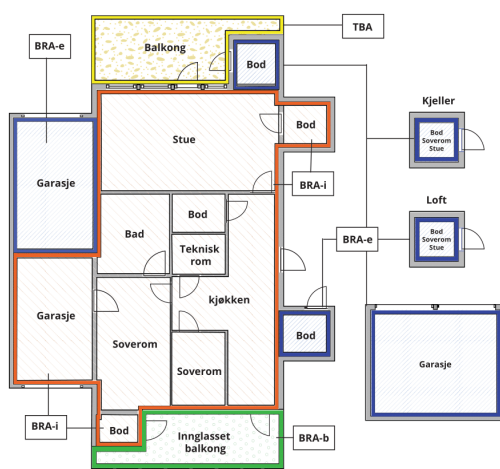
### Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)   |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etg(102)     | 51                            |                             | 14                         | 65  |                                 |
| Underetasje    |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>51</b>                     | <b>5</b>                    | <b>14</b>                  |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>70</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                     | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etg(102)  | Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, garderobe/bod |                             | Innglasset balkong         |
| Underetasje |  | Bod/garderobe               |                            |

### Kommentar

Bod i underetasje på ca 5 m<sup>2</sup> er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Byggegodkjent tegninger/kommunale opplysninger er ikke mottatt/gjennomgått.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Vedlegg: Takstrapport

Madlastokken 2A , 4042 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 2953  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede                | Rolle         |
|-----------|--------------------------|---------------|
| 12.1.2026 | Gisle Fossmark           | Takstingeniør |
|           | Ida Kristine Neema Malde | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER | 38   | 2953 |      | 4    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Madlastokken 2A

#### Hjemmelshaver

Malde Ida Kristine Neema

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger i Madlaforen/Madla i Stavanger kommune.

#### Adkomstvei

Via Madlaveien til Madlastokken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                       | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---|-------------|-------|---------|
| Energirapport        | 23.01.2025 | Tidligere utarbeidet.                           | Gjennomgått | 7     | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 09.01.2026 | Ingen kommentar til eiers egenerklæringsskjema. | Fremvist    | 9     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no     | 12.01.2026 | Innhentet.                                      | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier                 | 12.01.2026 | Oppløst på befaringen.                          | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Vedlegg: Takstrapport

Madlastokken 2A , 4042 HAFRSFJORD  
Gnr 38 - Bnr 2953  
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS  
Øvre Strandgate 114  
4005 STAVANGER

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar  |
|---------|------------|------------|
| 1       | 12.01.2026 | 1. utgave. |

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

#### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

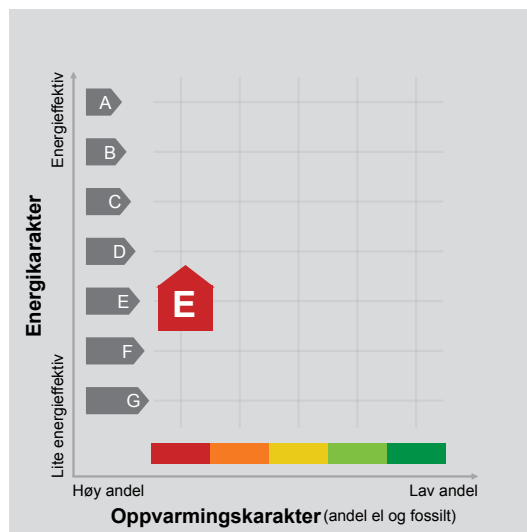
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

#### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

## ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Madlastokken 2A                      |
| Postnummer        | 4042                                 |
| Sted              | HAFRSFJORD                           |
| Kommunenavn       | Stavanger                            |
| Gårdsnummer       | 38                                   |
| Bruksnummer       | 2953                                 |
| Seksjonsnummer    | 4                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 4847172                              |
| Bruksenhetsnummer | H0102                                |
| Merkenummer       | a1bb94e7-ea9e-42f5-a95b-6a620f159ce4 |
| Dato              | 23.01.2024                           |



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Luft kort og effektivt**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2005         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 65           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

## Teknisk installasjon

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk        |
| <b>Ventilasjon</b> | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Vedlegg: Takstrapport



# Vedlegg: Takstrapport

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Madlastokken 2A  
Postnummer: 4042  
Sted: HAFRSFJORD  
Kommune: Stavanger  
Bolignummer: H0102  
Dato: 23.01.2024 18:06:09  
Energimerkenummer: a1bb94e7-ea9e-42f5-a95b-6a620f159ce4

Kommunennummer: 1103  
Gårdsnummer: 38  
Bruksnummer: 2953  
Seksjonsnummer: 4  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 4847172

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

# Vedlegg: Takstrappport

## **Tiltak 9: Tiltak utendørs**

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

## **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

## **Tiltak 11: Slå el.apparater helt av**

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## **Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen**

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

## **Tiltak 13: Vask med fulle maskiner**

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbærent eller elektrisk varmebatteri.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.



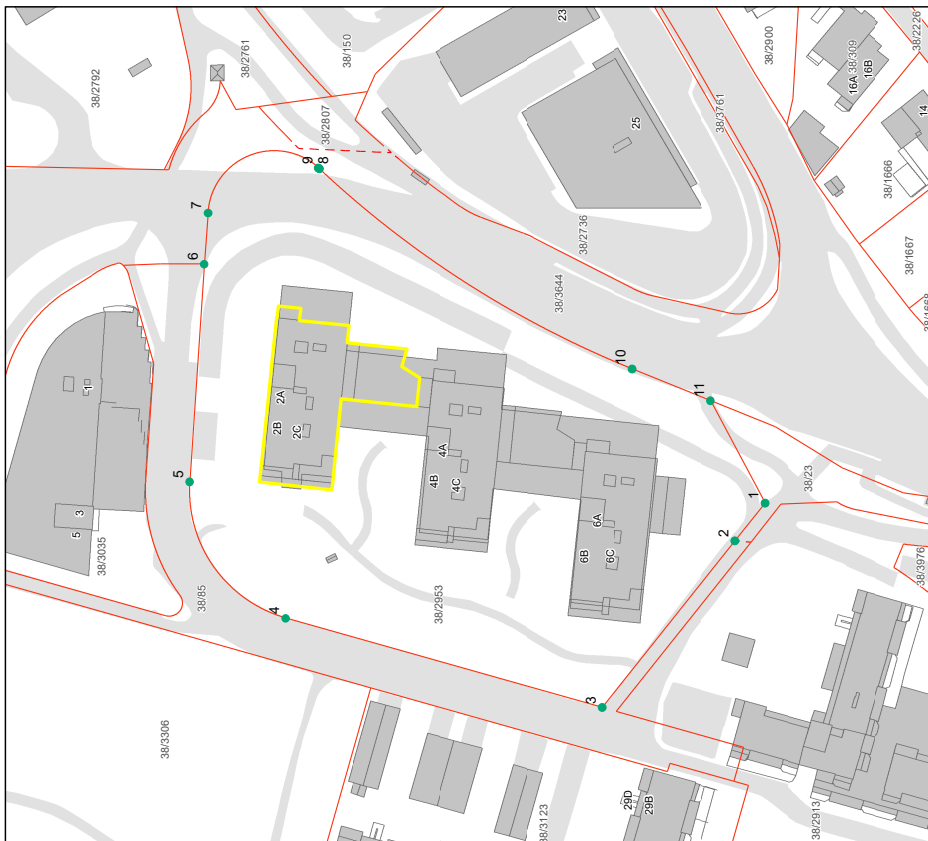
## Eiendomskart med grenser

Adresse: Madlastokken 2A, 4042 HAFRSF-JORD  
 Gnr/Bnr: 38/2953/0/4  
 Dato: 2026-01-14  
 Målestokk: 1:1000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkellovens § 17.  
 Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet: 13 cm eller bedre)  
 Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)  
 Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tillak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Stavanger  
kommune



## Grensepunkt rapport

Rapportdato : 14.1.2026

### Areall og koordinater:

Arbeidsnr: Avsnittsnavn: Koordinatavsnitt:  
 9172.3: 631818911718 Sone 32

### Grensepunkt/Grenselinje

| Løpnr | Nær        | Øst          | Overende rekant | Langs | Compassretning     | Hyddetyppe | Målestokk | Nøyaktighet cm | Risiko |
|-------|------------|--------------|-----------------|-------|--------------------|------------|-----------|----------------|--------|
| 1     | 6338533802 | 30872.26352  | Nei spidstett   | 1105  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 0              | 0      |
| 2     | 6338683381 | 308713.86668 | Nei spidstett   | 4843  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 0              | 0      |
| 3     | 6338683381 | 308715.86594 | Nei spidstett   | 7424  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 0              | 0      |
| 4     | 6338683381 | 308715.86594 | Nei spidstett   | 4101  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 30.08          | 0      |
| 5     | 6338443323 | 308727.07284 | Nei spidstett   | 4864  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 0              | 0      |
| 6     | 6338443323 | 308776.40799 | Nei spidstett   | 1189  | Utvike             | Beiget     | 10        | 0              | 0      |
| 7     | 6338443323 | 308776.40799 | Nei spidstett   | 3388  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 95.48          | 0      |
| 8     | 6338443323 | 308776.40799 | Nei spidstett   | 03    | Overende Hyddpunkt | Trenghull  | 13        | 0              | 0      |
| 9     | 6338443323 | 308776.40799 | Nei spidstett   | 649   | Utvike             | Trenghull  | 13        | 26.73          | 0      |
| 10    | 6338443323 | 308776.40799 | Nei spidstett   | 1825  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 0              | 0      |
| 11    | 6338443323 | 308746.40123 | Nei spidstett   | 2636  | Utvike             | Trenghull  | 13        | 0              | 0      |

side: 1

## Reguleringsplan under behandling

Adresse: Madlastokken 2A, 4042 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 38/2953/0/4

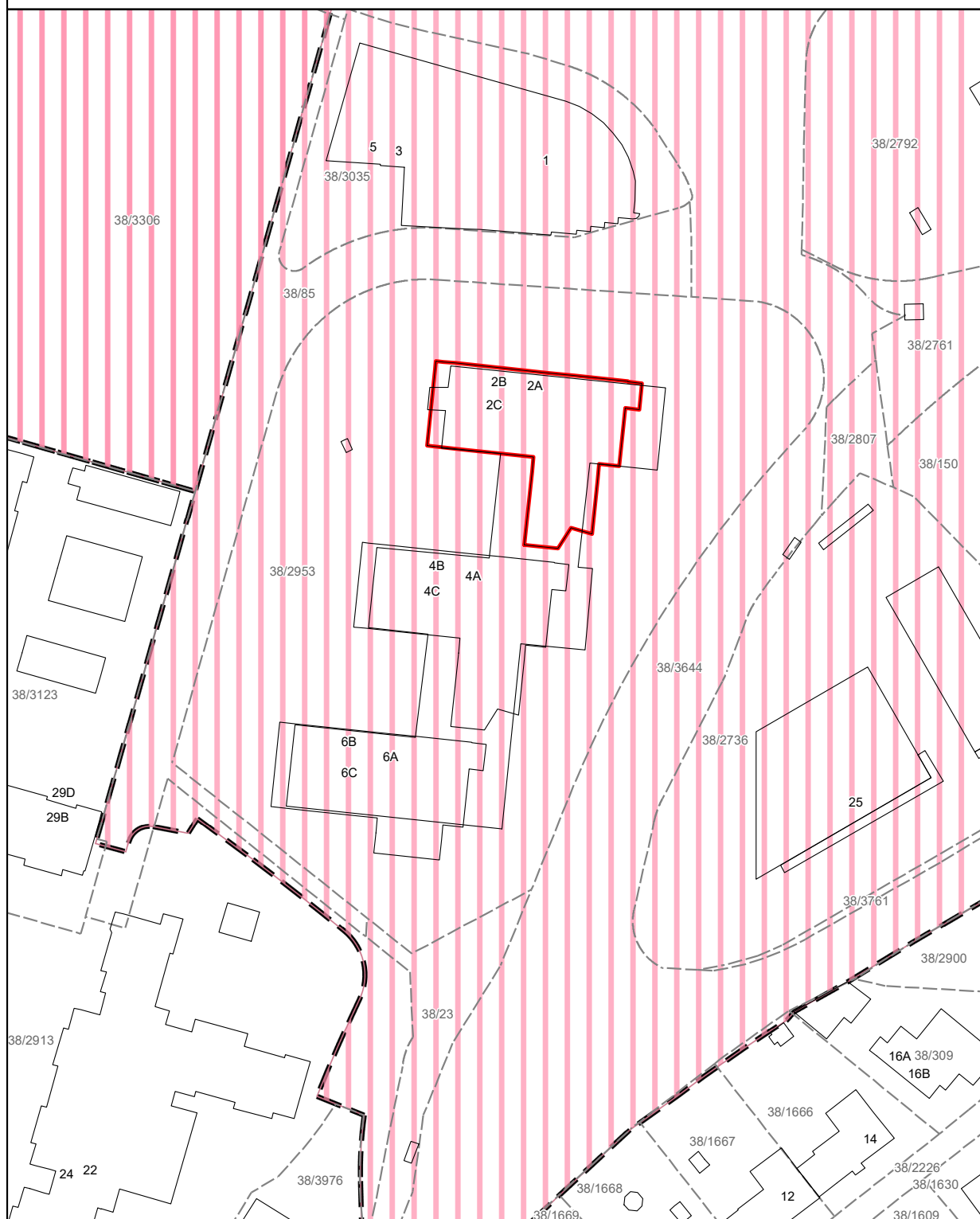
Dato: 2026-01-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2873,2870,2874

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger  
kommune



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Madlastokken 2A, 4042 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 38/2953/0/4

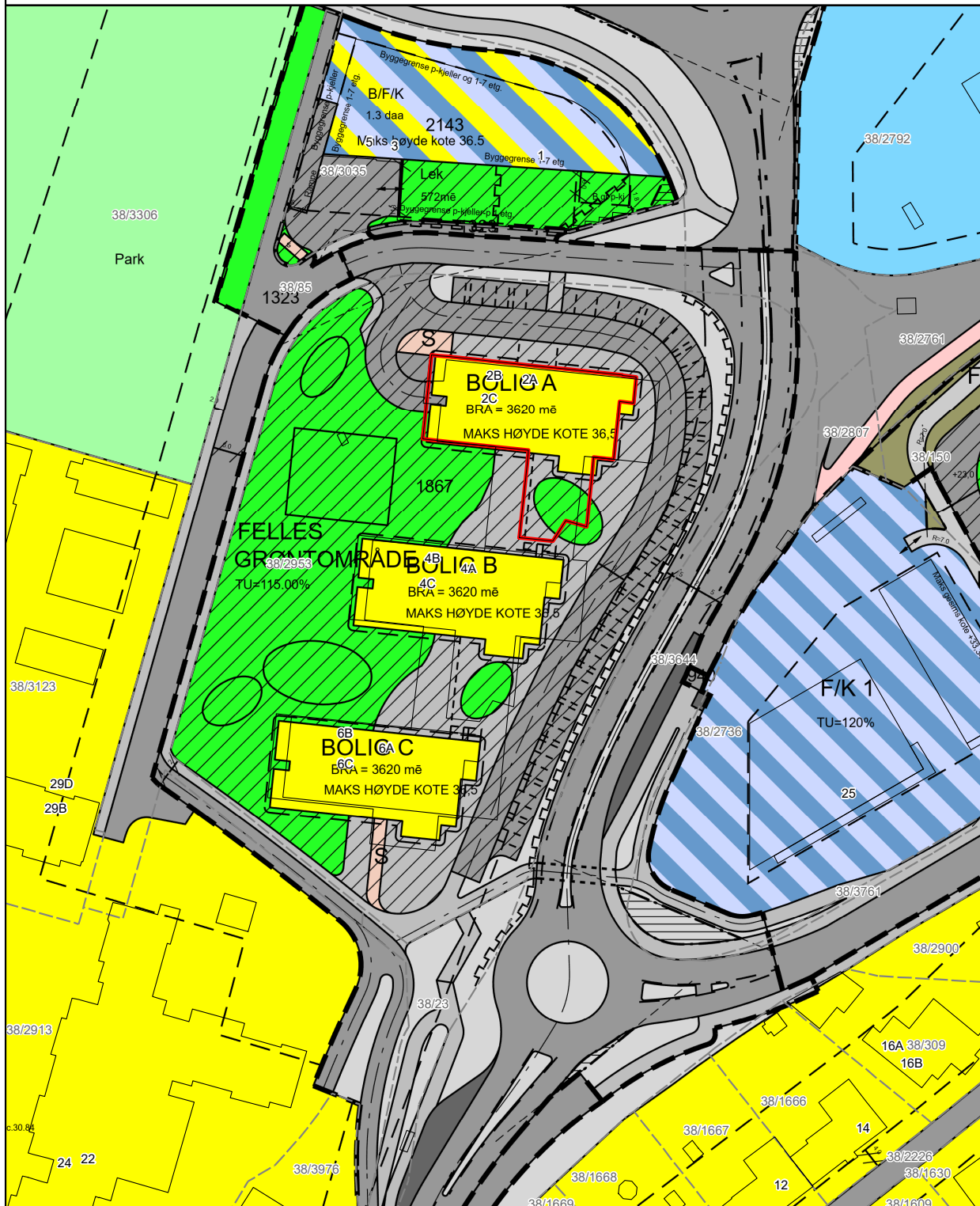
Dato: 2026-01-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1323,1867

Ikrafttredelsesdato: 26.11.1990,31.3.2003

Stavanger  
kommune



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSEANLEGG OG TEKNISK INFRASTR

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|  |  |  |
|--|--|--|
| Veg  | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |  |
| Kjøreveg                                     |  |  |
| Fortau                                       |  |  |
| Tog  |  |  |
| Gaetun                                       |  |  |
| Gang- og sykkelveg                           |  |  |
| Gangveg/gangareal/gågate                     |  |  |
| Sykkelanlegg                                 |  |  |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg             |  |  |
| Annen veggrunn - grønnterareal               |  |  |
| Bane (nærmere angitt baneformal)             |  |  |
| Trase for jernbane                           |  |  |
| Trase for sporvegførestadbane                |  |  |
| Trase for taubane                            |  |  |
| Stasjons-ferminnbygg                         |  |  |
| Holdsplattform                               |  |  |
| Lesturplattform                              |  |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner                 |  |  |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg            |  |  |
| Annen banegrunn - grønnterareal              |  |  |
| Lufthavn                                     |  |  |
| Lufthavn - landings- /taxobane               |  |  |
| Lufthavn - ferminnbygg                       |  |  |
| Lufthavn - hangar/ferminnbygg                |  |  |
| Landingsskisse for helikopter o. a.          |  |  |
| Hamn   |  |  |
| Kai  |  |  |
| Hamneterminal                                |  |  |
| Hamnelager                                   |  |  |
| Møle   |  |  |
| Navgjonstasjon                               |  |  |
| Hovedstift for sykkel                        |  |  |
| Kollektivnett                                |  |  |
| Trase for nærmeste angitt kollektivtransport |  |  |
| Kollektivstasjon                             |  |  |
| Kollektivanlegg                              |  |  |
| Kollektivterminal                            |  |  |
| Kollektivhovedplass                          |  |  |
| Pendler- /fritidsparkering                   |  |  |
| Parkering                                    |  |  |
| Rasteplass                                   |  |  |
| Parkeringsplasser                            |  |  |
| Parkeringshur - anlegg                       |  |  |

### GRØNNSTRUKTUR

|  |  |
|--|--|
| 3. Grønnstruktur   |  |
| Blågrønnstruktur   |  |
| Naturområde  |  |
| Turdrag  |  |
| Turveg   |  |
| Frømark  |  |
| Badeplass/ område  |  |
| Park   |  |
| Vegdekkingskjern   |  |
| Vannspeil  |  |
| Overvannsluk   |  |
| Infiltrasjon/fordyning/avløsing                              |  |
| Kombinerte grønnstrukturformal                               |  |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformal |  |

### FORSVARET

|   |  |
|---|--|
| 4. Forsvaret  |  |
| Forsvaret   |  |
| Ulike typer militære formal                                   |  |
| Skyte/øvingssområde   |  |
| Fordyngingsleir   |  |
| Kombinerte militærformal                                      |  |
| Angitt militær formal kombinert med andre angitte hovedformal |  |



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

#### 1. Bebyggelse og anlegg

|  |  |
|--|--|
| AREALFORMÅL                                    |  |
| Bebyggelse og anlegg                           |  |
| Boligbebyggelse                                |  |
| Boligbebyggelse-inntillegende småhusbebyggelse |  |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   |  |
| Boligbebyggelse-blokkebebyggelse               |  |
| Garasjanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse      |  |
| Fritidsbebyggelse                              |  |
| Fritidsbebyggelse-inntillegende                |  |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert                  |  |
| Fritidsbebyggelse-blokk                        |  |
| Kolonihage                                     |  |
| Serutranformal                                 |  |
| Kjøpesenter                                    |  |
| Foretninger                                    |  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting           |  |
| Barnehage                                      |  |
| Undervisning                                   |  |
| Helse-/omsorgsinstitusjon                      |  |
| Kulturinstitusjon                              |  |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse        |  |
| Administrasjon                                 |  |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting     |  |
| Fritids- og turistformal                       |  |
| Utleiehytter                                   |  |
| Fornøyelsespark eller temapark                 |  |
| Campingsplass                                  |  |
| Lekeplass                                      |  |
| Ridestribeløpning                              |  |
| Stembruudd og masseuttak                       |  |
| Næringsbebyggelse                              |  |
| Kontor   |  |
| Hotell/overnattings                            |  |
| Beverting                                      |  |
| Industri                                       |  |
| Lager  |  |
| Brenselsanlegg/vegesnitsanlegg                 |  |
| Annen næring                                   |  |
| Idrettsanlegg                                  |  |
| Ski-anlegg                                     |  |
| Skytebane                                      |  |
| Idrettsstadion                                 |  |
| Næringsanlegg                                  |  |
| Golfbane                                       |  |
| Moosportanlegg                                 |  |
| Skytebane                                      |  |
| Andre idrettsanlegg                            |  |

#### Andre typer bebyggelse og anlegg

|   |  |
|---|--|
| Godsterminal  |  |
| Godslager   |  |
| Energianlegg  |  |
| Fjernvarmeanlegg  |  |
| Vindkraftanlegg   |  |
| Vann- og avløpsanlegg   |  |
| Vannforsyningsanlegg  |  |
| Avløpsanlegg  |  |
| Renovasjonsanlegg   |  |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg  |  |
| Telekommunikasjonsanlegg  |  |
| Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag   |  |
| Småbåtlanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner                |  |
| Uthushaust/baderhus   |  |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg                                |  |
| Uteoppholdsareal  |  |
| Lekeplass   |  |
| Gårdsplass  |  |
| Parkstige   |  |
| Annet uteoppholdsareal  |  |
| Grav- og urnelund   |  |
| Krematorium   |  |
| Nærvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund                           |  |
| Kombinert bebyggelse og anleggformal                                      |  |
| Bolig/foretning   |  |
| Bolig/foretning/kontor  |  |
| Bolig/tjenesteyting   |  |
| Bolig/kontor  |  |
| Foretning/kontor  |  |
| Foretning/kontor/industri   |  |
| Foretning/industri  |  |
| Foretning/kontor/tjenesteyting  |  |
| Foretning/tjenesteyting   |  |
| Nærings/tjenesteyting   |  |
| Kontor/lager  |  |
| Industri/lager  |  |
| Kontor/industri   |  |
| Kontor/tjenesteyting  |  |
| Angitt bebyggelse og anleggformal kombinert med andre angitte hovedformal |  |

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Tegnforklaring Reguleringsplan side 3

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

|  |  |
|--|--|
| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)  |  |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardskiltet næringsvitenskap basert på påfølgende ressurgunnlegg |  |
| Landbruksformål  |  |
| Jordbruk   |  |
| Stogbruk   |  |
| Seterområde  |  |
| Gartneri   |  |
| Peisyrnareggi  |  |
| Naturformål  |  |
| Friluftformål  |  |
| Reindriftformål  |  |
| LNFR-areal for sprett bolig-, fritids- eller næringsbyggelse mv.   |  |
| Sprett boligbyggelse   |  |
| Sprett fritidsbyggelse   |  |
| Sprett næringsbyggelse   |  |
| Naturvern  |  |
| Jordvern   |  |
| Særlige landskapsvernsyn   |  |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø  |  |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål  |  |

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

|   |  |
|---|--|
| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag  |  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner  |  |
| Ferskvass   |  |
| Ankeringsområde   |  |
| Opplagsområde   |  |
| Oppslagsområde  |  |
| Fartelid  |  |
| Hoved- og baid  |  |
| Havneområde i sjø   |  |
| Smaltilhavn   |  |
| Bayehavn  |  |
| Fiske   |  |
| Fiskeområde   |  |
| Lisestingsplasser   |  |
| Gypelid eller oppvekstområde for yngel  |  |
| Akvakultur  |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag  |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg  |  |
| Fergetilbudsformål  |  |
| Driftkevern   |  |
| Naturområde   |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag   |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner  |  |
| Friluftformål   |  |
| Friluftområde i sjø og vassdrag   |  |
| Friluftområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner  |  |
| Idrett og vintersport   |  |
| Badeområde  |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner                                     |  |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformål |  |

## Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

### HENSYNSSONER FLATER

| Flater                        | Objekttype | Flatesignatur, nåværende |
|-------------------------------|------------|--------------------------|
| RpFareSone                    |            | H300_4                   |
| RpSliringsSone                |            |                          |
| RpStøysSone                   |            | H200_1                   |
| RpInfrastrukturSone           |            |                          |
| RpGjennomføringsSone          |            | H570_2                   |
| RpAngittHensynSone            |            |                          |
| RpBåndleggingsSone            |            | H120_2                   |
| RpDetaljeringsSone            |            | (Planid)                 |
| Små flater, alle hensynssoner |            |                          |

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

| Flater  | Objekttype/Egenskap     | Flatesignatur, nåværende | Symbol |
|---|-------------------------|--------------------------|--------|
|   | PblMidlByggAnleggOmråde |                          |        |
| Linjesymbol   |                         |                          |        |
| RpGrense  |                         |                          |        |
| RpFormålGrense  |                         |                          |        |
| RpSliringsGrense  |                         |                          |        |
| RpStøysGrense   |                         |                          |        |
| RpFareGrense  |                         |                          |        |
| RpAnkeringsGrense   |                         |                          |        |
| RpOppslagsGrense  |                         |                          |        |
| RpHoved- og baidGrense  |                         |                          |        |
| RpHavneområde i sjøGrense   |                         |                          |        |
| RpSmaltilhavnGrense   |                         |                          |        |
| RpBayehavnGrense  |                         |                          |        |
| RpFiskeområdeGrense   |                         |                          |        |
| RpLisestingsplasserGrense   |                         |                          |        |
| RpGypelid eller oppvekstområde for yngelGrense  |                         |                          |        |
| RpAkvakulturanlegg i sjø og vassdragGrense  |                         |                          |        |
| RpAkvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanleggGrense  |                         |                          |        |
| RpFergetilbudGrense   |                         |                          |        |
| RpDriftkevernGrense   |                         |                          |        |
| RpNaturområdeGrense   |                         |                          |        |
| RpNaturområde i sjø og vassdragGrense   |                         |                          |        |
| RpNaturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsonerGrense  |                         |                          |        |
| RpFriluftformålGrense   |                         |                          |        |
| RpFriluftområde i sjø og vassdragGrense   |                         |                          |        |
| RpFriluftområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsonerGrense  |                         |                          |        |
| RpIdrett og vintersportGrense   |                         |                          |        |
| RpBadeområdeGrense  |                         |                          |        |
| RpKombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsonerGrense                                     |                         |                          |        |
| RpAngitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsoner kombinert med andre angitte hovedformålGrense |                         |                          |        |
| RpRegulert sentrefløy   |                         |                          |        |
| RpJuridiskLinje   |                         |                          |        |
| Regulert tomtegrense  |                         |                          |        |
| Eiendomsgrænse som skal oppheves  |                         |                          |        |
| Bygg- kulturminner, rnm som skal bevares  |                         |                          |        |
| Byggingsgrense  |                         |                          |        |
| Planlagt bebyggelse   |                         |                          |        |
| Bebyggelse som inngår i planen  |                         |                          |        |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet  |                         |                          |        |
| Regulert sentrefløy   |                         |                          |        |
| Fraktnette  |                         |                          |        |
| Regulert kant kjørbane  |                         |                          |        |
| Regulert kjørefelt  |                         |                          |        |
| Regulert parkeringsfelt   |                         |                          |        |
| Regulert fyllingsperfelt  |                         |                          |        |
| Regulert stasjonskerm   |                         |                          |        |
| Regulert subtektur  |                         |                          |        |
| Sliringsglende  |                         |                          |        |
| Bru   |                         |                          |        |
| Tunnel  |                         |                          |        |
| Måle og avstandslinje   |                         |                          |        |
| Strandlinje sjø   |                         |                          |        |
| Strandlinje vassdrag  |                         |                          |        |
| Midlinje vassdrag   |                         |                          |        |

### PUNKTSYMBOL

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| RpJuridiskPunkt                  |  |
| Vegstengningspunkt, kjørespore   |  |
| Stenging av avkjøring            |  |
| Avkjørsel                        |  |
| Innkjøring                       |  |
| Utkjøring                        |  |
| Bruer                            |  |
| Tunnellings                      |  |
| Etiskerende tre som skal bevares |  |
| Regulert nytt tre                |  |
| Regulert mansjetting             |  |



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 1867, FELT C, SOLBAKKEN II, GNR 38 BNR 2953, MADLA BYDEL – DATERT 30.10.2002, SIST KORRIGERT BYUTVIKLING 18.02.2003.

### Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 31.03.2003 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

#### § 1 Formål med planen

Formålet med planen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å legge til rette for oppføring av tre nye leilighetsblokker (A, B og C), med tilhørende utearealer, parkering og veinlegg.

#### § 2 Generelt

2.1 Planen er en detaljert reguleringsplan. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelse og bebyggelse være som vist på planen.

2.2 Reguleringsplanen er utarbeidet på grunnlag av et konkret prosjekt. Dersom viste prosjekt ikke blir bygget, kan det kreves ny reguleringsplan eller bebyggelsesplan.

#### § 3 Plankrav

3.1 Utomhusplan I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en opparbeidelsesplan for alle uteområder, som skal godkjennes av teknisk drift v/parksjefen. Planen skal redegjøre for plassering av trafostasjon, bygninger, utomhusarealer, og oppstillingsplasser for avfall. Innenfor planområdet skal det innarbeides en kvartalslekeplass og sandlekeplasser i henhold til lekplasnorsmens krav til størrelse og utforming. Planen skal også vise nødvendige skjermings tiltak som sikrer at utoppholdsområder blir liggende i områder skjernet for søy fra fylkesvei 382/Madlaveten og riksvei 509 Revheimsveien.

#### § 4 Fellesbestemmelser/rammer for utbygging

4.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at faste installasjoner/bygg båte over og under bakkenivå ligger innenfor regulert byggegrense mot fylkesvei 382, og at avstanden er minst 4 meter til offentlig gang- og sykkelvei i syd.

4.2 Før igangsetningstillatelse kan gis, skal detaljplan i mål 1:200 for opparbeidelse av kvartalslekeplass og sandlekeplasser være godkjent av teknisk drift, parkavdelingen. Planen skal vise opparbeidelse, utstyr, materialbruk, plømlagt terreng og skjerming mot søy.

#### 4.3 Spesiellområde

Ny netstasjon skal innpasses i parkeringsskjeller.

4.4 Det skal plantes trær mellom gjesteparkeringsplasser pr. hver tredje parkeringsplass i felt som anvisst på planen.

#### 4.5 Frisksoner

Innenfor de viste frisksoner skal det være friskt i en høyde av 0,5 og 3 meter over veiplanet.

#### 4.6 Støytillat

Eventuelle støytillat for leilighetsbebyggelse forutsettes løst ved fasadetiltak. Det skal videre dokumenteres at disse tiltak tilfredsstiller krav for støymålt leilighetene. Som støytillat for

utomhusarealene på bakkenivå forutsettes oppført søyskjerm langs fylkesvei 382, og i tillegg eventuelle lokale skjermjer i forhold til søy fra Revheimsveien.

4.7 På utomhusarealene kan det tillates oppført lette konstruksjoner knyttet til naturlig tilhørende funksjoner som sykkelkur, takoverbygg for trapper, levesteier, avfallsortering etc.

#### § 5 Bebyggelse

##### 5.1 Generelt

Bebyggelsen skal formes slik at den spiller sammen med et skrående terreng og plasseres slik at det åpnes opp for kontakt med omkringliggende bebyggelse.

##### 5.2

Hovedmaterialbruk

Hovedmaterialene i fasadene skal være tegl, betong, tre, glass og metall.

##### 5.3

Takformer

Det forutsettes flate tak.

##### 5.4

Tillatt bruksareal

Maksimal utnyttelsesgrad for planområdet (TU), er 107 %.

Innenfor byggeområdet kan det bygges et totalt tillatt bruksareal (T-BRA) på 10100 m<sup>2</sup> (ved netto tomteareal 9421 m<sup>2</sup>). Parkeringsanlegg, sykkelparkering, boder, atkomst, balkonger og åpne areal (OPA) skal ikke regnes med i bruksareal.

##### 5.5

Byggehøyder

Leilighetsblokk A, B og C:

Blokken oppføres med lik gesimshøyde. Største tillatte gesimshøyde er kote 36.5. Blokkene oppføres i et skrående terreng, med maks. 6 etasjer fra gjesteparkeringsplan.

##### 5.6

Det tillates takoppbygg for heis og trapperom.

##### 5.7

Fasadeendring og endring av utvendig fargesetting kan kun skje etter en samlet plan som skal byggeanmeldes på foreskrevet måte.

#### § 6

Trafikkområder, gangveier

##### 6.1

Rundkjøring

Det skal etableres ny rundkjøring i krysset fylkesvei 382/Madlakrossen.

##### 6.2

Det etableres ny følgjengerundergang i krysset fylkesvei 382/Madlakrossen.

##### 6.3

Gang/sykkelvei

Det skal etableres gang- og sykkelvei langs tomtens vestsida fra ny undergang i krysset fylkesvei 382/Madlakrossen til fortau langs Madlastokken.

##### 6.4

Atkomstvei til gnr 38 bnr 23 fra fylkesvei 382 stenges for kjøretøy, men opprettholdes for gang- og sykkeltrafikk. Veien knyttes via trapper til intern gang- og parkeringsgate langs tomtens østgrense.

##### 6.5

Der etableres ny atkomstvei til gnr 38 bnr 23 fra Madlastokken.

#### § 7

Parkering, boder, sykkelparkering

Parkering: Det opparbeides maks. 1,3 parkeringsplass pr. leilighet, hvorav 0,9 bilplass pr. leilighet i kjelleretasje og 0,4 bilplass pr. leilighet utendørs.

Boder: Det opparbeides boder på atkomstplan v/hei/s/trapperom (under bakkemivå). Det opparbeides rom for innendørs sykkelparkering på atkomstplan under bakkeplan mellom blokkene.

## § 8 Lekeområder, utomhusarealer

Det skal avsettes plass til kvadratiskelekeplass og sandlekeplass i henhold til kommunens lekeplassnorm. Hele uteområdet, ekskl. vei, parkering og terrasser, avsettes til felles leke- og oppholdsareal.

## § 9 Rekkefølge av tiltak

9.1 Uteområder, stier og lekeplasser skal opparbeides etter godkjent utomhusplan i takt med utbyggingen og ferdigstilles senest ved innflytting.

9.2 Alle regulerte tiltak innenfor regulert trafikkeareal, inklusiv veionnlegging av fylkesvei 382 med rundkjøring i kryss ved Madlakrossen og følgjengerundergang under samme kryss, og ny atkomstvei til gnr. 38. bnr. 23 med tiliggende gang- og sykkelsti, skal være sikret utbygget før igangsettingsstillatelse gis. Trafikkarealene skal opparbeides samtidig med boligbyggingen og stå ferdig senest før boligblokkene tas i bruk.

9.3 Alle tekniske planer for vei, kryss- og trafiksikkerhetstiltak innenfor planområdet, herunder planlagte støytillak langs fylkesvei, skal godkjennes av Statens vegvesen før arbeider kan igangsettes. Som tekniske planer regnes også skilplaner, arbeidsvarslingsplaner, belysningsplaner osv.

9.4 Eventuelle funn av legalfredete eller andre verneverdige kulturminner ved gjennomføring av planen må straks varsles Rogaland fylkeskommune, og alt arbeid stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet, jf. Lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

Sandnes 30.10.02, sist korrigert 29.01.03, og v/kultur og byutvikling 18.02.03.

Signatur Arkitekter as  
v/Erik Thesen

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1323 FOR RV 509, NY MADLAKROSS OG BENSINSTASJON I STOKKEN

Datert 03.05.1990.  
Stadfestet av hystyret 26.11.1990.

\*\*\*\*\*

#### pgf. 1 Generelt.

- 1.1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

#### pgf. 2 Fellesbestemmelser.

- 2.1 Før oppføring av nybygg eller opparbeidelse av trafikkområder kreves framlagt bebyggelsesplan.
- 2.2 Antallet parkeringsplasser innenfor planområdet skal beregnes i henhold til parkeringsnormen for Stavanger kommune.
- 2.3 Ubebygget del av tomta skal gis en tilfølgende utforming og beplantning.

#### Pgf. 3 Byggeområder.

- 3.1 I område for kontor/industri skal det etableres kontor eller bygninger for lettere industri, service eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg. Bedrifter som antas å ville medføre særlig ulemper i form av lukt eller støv, tillates ikke. Utendørs lagring tillates ikke.
- 3.2 Byggegrensen som er vist i militært område på Revheimsnyra, skal sikre fremtidig mulighet for omlegging av Rv 509.

\*\*\*\*\*

Kommunalstyret for byutvikling vedtok i møte 30.05.91 bebyggelsesplan med utbyggingsbestemmelser for bensinstasjon i Stokken og ombygging av RV 509 og ny Madlakross.

I VG innsyn vises planen kun med formålsflater som i vedlagt reguleringsplanen. For detaljering av bensinstasjonstomt og veiareal se bebyggelsesplanen. Arkivnr.: XVII-3-54

#### Utbyggingsbestemmelser:

- pgf.1 Plan for beplantning og planering av rabatter og skråninger skal forelegges byplansjefen for godkjenning.

pgf.2 Før bensinstasjon og veianlegg tas i bruk skal beplantning og planering iht. Godkjent plan være etablert.

pgf.3 Skilt og oppmerkningsplan skal forelegges kommunen til godkjenning, iht. Frikommunevedtektene.

Byplansjefen i Stavanger 22.05.91

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i S/E Madlastokken.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bompilje det kommende året.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

# S/E Madlastokken



## Innkalling til årsmøte 2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Medla forsamlingshus

### Saksliste

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Valg
  - 5.1 Valg av styremedlem for 2 år
  - 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
  - 5.3 Valg av valgkomité

Styret  
S/E Madlastrøkken

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som samsels regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 280 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tormod Fraffjord stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Tormod Fraffjord velges til styremedlem for 2 år.

### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Liv Krag og Roger Flage stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Liv Krag og Roger Flage velges til varamedlemmer for 1 år.

### 5.3 Valg av valgkomité

**Forslag til vedtak:** Styret fortsetter som valgkomité.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 586 S/E Madlastokken

|  | Note     | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    | Budsjett 2025    |
|--|----------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                           |          |                  |                  |                  |
| Innbetalt felleskostnader                  |          | 2 745 828        | 2 578 740        | 2 740 028        |
| Leiemøkt garasje                           |          | 18 600           | 17 900           | 18 000           |
| Innbetalt for tv, internett og/eller alarm |          | 613 524          | 588 824          | 618 444          |
| Lading e-lbil                              |          | 54 708           | 71 081           | 54 000           |
| <b>Sum inntekter</b>                       |          | <b>3 432 660</b> | <b>3 256 655</b> | <b>3 436 470</b> |
| <b>Kostnader</b>                           |          |                  |                  |                  |
| Styreonor, lønn etc.                       | 1        | 319 480          | 302 386          | 319 480          |
| Avskrivninger                              | 5        | 16 927           | 29 107           | 0                |
| Forretningsføreronorar                     |          | 286 244          | 258 744          | 280 992          |
| Tilleggsjenester forretningsfører          |          | 26 583           | 27 958           | 28 750           |
| Revisjononorar                             | 2        | 17 258           | 15 939           | 18 000           |
| Vaktmesterjenester                         |          | 202 980          | 198 680          | 208 200          |
| Drift og vedlikehold                       | 3        | 1 353 339        | 1 393 354        | 1 529 900        |
| TV og/eller internett                      |          | 613 524          | 578 622          | 618 444          |
| Forsikringer                               |          | 380 607          | 304 388          | 424 200          |
| Energi/strøm                               |          | 182 189          | 215 380          | 199 200          |
| Administrasjonskostnader                   |          | 58 105           | 62 482           | 69 300           |
| <b>Sum kostnader</b>                       |          | <b>3 427 235</b> | <b>3 382 008</b> | <b>3 693 626</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                      |          | <b>5 424</b>     | <b>-125 354</b>  | <b>-257 156</b>  |
| <b>Finansielle poster</b>                  |          |                  |                  |                  |
| Renteinntekter                             |          | 164 623          | 128 431          | 120 000          |
| Kundeutbytte                               |          | 32 770           | 29 772           | 24 000           |
| <b>Netto finanskostnader</b>               |          | <b>-197 393</b>  | <b>-158 203</b>  | <b>-144 000</b>  |
| <b>Resultat</b>                            | <b>4</b> | <b>202 818</b>   | <b>32 850</b>    | <b>-113 156</b>  |

Atsregnskap

Side 4 av 14

## 586 S/E Madlastokken

|                            | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIEDELER</b>            |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>       |      |                  |                  |
| Andre driftsmidler         | 5    | 39 496           | 56 422           |
| Finansielle anleggsmidler  |      |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>   |      | <b>39 496</b>    | <b>56 422</b>    |
| <b>Omløpsmidler</b>        |      |                  |                  |
| Fordringer                 |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader  |      | 73 607           | 138 089          |
| Forskuddbetalte kostnader  |      | 325 881          | 283 829          |
| Forskuddbetalt strøm       |      | 28 119           | 82 044           |
| Andre fordringer           |      | 11 861           | 38 581           |
| Bankinnskudd og kontanter  |      |                  |                  |
| Innestående på driftskonto |      | 3 945 138        | 4 182 374        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>    |      | <b>4 382 406</b> | <b>4 682 927</b> |
| <b>SUM EIEDELER</b>        |      | <b>4 421 902</b> | <b>4 739 350</b> |

Balans 2024

Side 5 av 14

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 586 S/E Madlastokken

|                                  | Note | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>               |      |                  |                  |
| Opplyst egenkapital              |      | 4 250 800        | 4 047 983        |
| <b>Sum egenkapital</b>           | 6    | <b>4 250 800</b> | <b>4 047 983</b> |
| <b>Gjeld</b>                     |      |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser     |      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                 |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>          |      |                  |                  |
| Forskuddsbetaalt felleskostnader |      | 7 297            | 5 633            |
| Innbetalt strøm                  |      | 15 228           | 18 056           |
| Leverandørgjeld                  |      | 107 729          | 165 783          |
| Annens kortsiktig gjeld          |      | 40 847           | 50 136           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>      |      | <b>171 102</b>   | <b>691 367</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                 |      | <b>171 102</b>   | <b>691 367</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |      | <b>4 421 902</b> | <b>4 739 350</b> |

Stavanger 31.12.24  
Bæe boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

Per Pedersen  
Styreleder

Stein Birger Fodnestøl  
Styremedlem

Tomod Frarjord  
Styremedlem

## Noter 586 S/E Madlastokken

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapspraksis.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omsetningsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Deresom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler. Deresom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Kortsiktig gjeld balanseføres til neste betalt beløp på balansedagspunktet.

Frittlig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

**Fordringer**

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**Inntekter**

Inntekter ført i regnskapet følger opplysningsprinsippet.

**Arbeidskapital**

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omsetningsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

### Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

|                              | Regnskap 2024  | Regnskap 2023  |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar                 | 280 000        | 285 000        |
| Arbeidsgiveravgift           | 39 480         | 37 365         |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>319 480</b> | <b>302 365</b> |

Selskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Balanse 2024

Side 6 av 14

## Noter 586 S/E Madlastokken

Side 7 av 14

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 586 S/E Madlastokken

### Note 3 - Drift og vedlikehold

|  | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|--|------------------|------------------|
| 6300 Renhold                             | 137 439          | 124 890          |
| 6800 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 724 723          | 854 553          |
| 6830 Reparasjon og vedlikehold utemåte   | 235 747          | 288 927          |
| 6860 Reparasjon og vedlikehold annet     | 34 739           | 17 232           |
| 6780 Lepende drifts- og serviceavtaler   | 211 193          | 104 165          |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon           | 9 488            | 3 588            |
| <b>Sum</b>                               | <b>1 353 339</b> | <b>1 393 354</b> |

### Note 4 - Arbeidskapital

|                               | Regnskap 2024    | Regnskap 2023    |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ARBEIDSKAPITAL</b>         |                  |                  |
| Resultat                      | 202 818          | 32 850           |
| Tilbakeføring av avskrivning  | 16 927           | 29 107           |
| <b>Endring arbeidskapital</b> | <b>219 744</b>   | <b>61 956</b>    |
| Omløpsmidler                  | 4 382 406        | 4 682 927        |
| Kortsiktig gjeld              | 171 102          | 691 367          |
| <b>Arbeidskapital</b>         | <b>4 211 305</b> | <b>3 991 560</b> |

Noter 586 S/E Madlastokken

Side 8 av 14

## Noter 586 S/E Madlastokken

### Note 5 - Varige driftsmidler

|                                       | 3 stk. Escape Chair | Informasjonsskjermer |
|---------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01.:           | 60 900              | 84 033               |
| Arets tilgang:                        | 0                   | 0                    |
| Arets avgang:                         | 0                   | 0                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12.:           | 60 900              | 84 033               |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12.:  | 60 900              | 45 138               |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12.: | 0                   | 0                    |
| Bokført verdi pr.31.12.:              | 0                   | 38 895               |
| Arets avskrivninger:                  | 0                   | 16 927               |
| Anskaffelsesar:                       | 2018                | 2022                 |
| Antatt levetid i år:                  | 5                   | 5                    |

### Note 6 - Egenkapital

|                              | Regnskap 31.12.24 | Arets resultat | Regnskap 31.12.23 |
|------------------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Sameiekapital, seksjonseiere | 4 250 800         | 202 817        | 4 047 983         |
| <b>Sum Egenkapital</b>       | <b>4 250 800</b>  | <b>202 817</b> | <b>4 047 983</b>  |

Noter 586 S/E Madlastokken

Side 9 av 14

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



Telephone +47 40 40 40 83  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 835 174 827 M/A

KPMG AS  
Fokusparken 2  
Postboks 37  
4038 Stavanger

## Resultat og balanse med noter for S/E Madlastokken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### For S/E Madlastokken

Styreleder  
Styremedlem  
Styremedlem

06.03.2025  
06.03.2025  
05.03.2025

Per Pedersen (sign.)  
Stein Birger Fodnestøl (sign.)  
Tormod Frøfjord (sign.)

Til årsmøtet i S/E Madlastokken

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for S/E Madlastokken som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Eiter vår mening

- oppfylter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedentor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selsket i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskets evne til fortsatt drift og opplyse om tornold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Offices i:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.  
Stein Birger Fodnestøl  
Tormod Frøfjord  
Per Pedersen

Oslo  
Ålesund  
Bergen  
Drammen  
Kjelleråsland  
Kongsberg  
Lørenskog  
Molde  
Moss  
Sandnessjøen  
Ski  
Stavanger  
Steinkjer  
Tromsø

Alba  
Amman  
Amstelveen  
Ankara  
Antalya  
Auckland  
Austria  
Bahrain  
Beijing  
Bogota  
Buenos Aires  
Cairo  
Canton  
Cebu  
Chicago  
Copenhagen  
Dallas  
Denver  
Detroit  
Frankfurt  
Geneva  
Guangzhou  
Hamburg  
Hong Kong  
Houston  
Istanbul  
Jakarta  
Jeddah  
London  
Los Angeles  
Lyons  
Madrid  
Manila  
Miami  
Milan  
Minneapolis  
Moscow  
Munich  
New York  
Newark  
Ottawa  
Paris  
Philadelphia  
Pinar del Rio  
Prague  
Rangoon  
Rio de Janeiro  
Riyadh  
San Francisco  
Sao Paulo  
Singapore  
Stockholm  
Taipei  
Tampa  
Tientsin  
Toronto  
Washington  
Wellington  
Zurich

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utløst i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utfører og gjennomfører revisjonsprosedyrer for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, unnløse fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utføre revisjonsprosedyrer som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selsklets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selsklets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskpet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om del planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 12 av 14

2

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur. De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle dataene og innholdet i dette dokument."



Penneo Dokumentøket ECX77-2NK0G-WLNC-U1V6W-PNHXO-03G05

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av de statiske hashverdiene av det originale dokumentet. All kryptografisk behandling er innbygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**  
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Side 13 av 14

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Informasjon fra styret

### Om S/E Madlastokken

S/E Madlastokken ligger i Stavanger kommune og består av 123 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988455784.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Per Pedersen  
Styremedlem, Tormod Frøfjord  
Styremedlem, Stein Birger Fodnestøl  
Varamedlem, Roger Flage  
Varamedlem, Liv Krag

### Styrets arbeid i perioden

#### Motevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt flere protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

HMS-arbeid

Har endelig funnet lekkkassen i blokk 4A i 5 etg.

Spyling av garasje PS vil nå bli gjort årlig

Høytrykks spylt utvendige plattinger.

Skiftet defekt brannrør til bossrom i blokk 4A

Gravd opp skiftet dren masse på baksiden av blokk 4A

Har endelig fått malt resten av fassadene

Har ferdigstilt utvendig klipping av busker og hekker

Halvårlig gjennomspylning av avløpsrør.

### Styrets planer fremover

Kjøpe/montere nye overvåkingskamera utvendig som vil dekke hovedder og inngang til sykkel boden.

Bestilt ny motor til heis, som reserve.Dyrt men p.g.a. av leveringstid 3-5 mndr.

Utskifting av inne belysning/lamper i fellesarealer, Led, bedre lys og med sensor. Strøm sparing.

Skifte utelamper, Alder og problemer med fuktighet som forårsaker at jordfeil bryter slår ut.

Ideen solceller på våre tak vurderes fortløpende. kostnad mot inntjening.

Generelt vedlikehold

### Forsikringsavtale

S/E Madlastokken er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med poliensnummer 83376816.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til.....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato: ..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

|                    |  |
|--------------------|--|
| Selskaps navn      |  |
| Org. nr.           |  |
| Signaturberettiget |  |
| Fullmakt gis til : |  |
| Navn               |  |
| Fødselsdato        |  |
| Adresse            |  |
| Telefonnr          |  |

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

|                           |                           |         |
|---------------------------|---------------------------|---------|
| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr.<br>/andelsnr. | Kommune |
|                           |                           |         |

Fullmakten er

- tidsbestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

|      |      |
|------|------|
| Sted | Dato |
|------|------|

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.  
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i S/E Madlastokken tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - I Madla forsamlingshus.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Per Pedersen ble valgt til møteleder og Agnethe Kvinnsland ble valgt til sekretær.

#### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Harald Tobiassen ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 24 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 25 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 280 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Protokoll fra årsmøte 2025 - S/E Madlastokken.

Side 1/2

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av styremedlem for 2 år

Tormod Frøfjord stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Tormod Frøfjord ble valgt til styremedlem for 2 år.

#### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Liv Krag og Roger Flage stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Liv Krag og Roger Flage ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

#### 5.3 Valg av valgkomité

**Vedtak:**

Styret fortsetter som boligsekskapets valgkomité.

#### Etter dette består styret av:

Styreleder : Per Pedersen - valgt for 2 år i 2024  
Styremedlem : Stein Birger Fodnestøl - valgt for 2 år i 2024  
Styremedlem : Tormod Frøfjord - valgt for 2 år i 2025  
Varamedlem : Liv Krag - valgt for 1 år i 2025  
Varamedlem : Roger Flage - valgt for 1 år i 2025  
Stavanger, 08.04.2025.

Protokoll fra årsmøte 2025 - S/E Madlastokken.

Side 2/2

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for S/E Madlastokken

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Sekretær  
Protokollvitne

Per Pedersen (sign.)  
Agnetha Kvinnsland (sign.)  
Harald Tobiassen (sign.)

09.04.2025  
10.04.2025  
09.04.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligopplysninger:

Dato utkjert: 14.01.26 Side 1 av 2

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| S/E Madaastokken             | Vår ref.: 586/4                 |
| Madaastokken 2 A             | Eierseksjonssameie              |
| 4042 HAFRSFJORD              | Eiere: Ida Kristine Neema Malde |
| Organisasjonsnr: 988 455 784 | Seksjonsnr: 4                   |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 1 806

Felleskostnader: Fellesgifter 1 407

Tilleggsytelser: TV-pakke 389

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Apport, Andel i gj. (lån): 0 Gjeld siste årsopp.: 0

Klient gj. s. årsopp.: 0

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Pedersen  
Adresse: Madaastokken 4 A  
Postnr/sted: 4041 HAFRSFJORD  
Telefon: Mob.: 90686932  
E-post: Madaastokken246@styremitt.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 14.01.2026

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

## 6: Ligning - 2024

Amen formue: 26 635 Gjeld: 0 Andre inntekter: 1 237

Ugifter: 0

## 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 4 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 38/2953

Bygningstype: Blokk med heis

## 9: Forsikring

Forsikret i: IF Skaddorsikring Polisnr: SP0005653878

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt: 01.05.2005 SSBnr: H0102

Etasje: 1 Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Ja BRA 50

Parkeringsstype: Felles garasjeanlegg ()

Systemåst: Nei Antall rom: 2

Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom:

Livslap standard: Nei Kategori: Blokk 50

Fasiliteter:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjert: 14.01.26 Side 2 av 2

|                              |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
| S/E Madaastokken             | Vår ref.: 586/4                 |
| Madaastokken 2 A             | Eierseksjonssameie              |
| 4042 HAFRSFJORD              | Eiere: Ida Kristine Neema Malde |
| Organisasjonsnr: 988 455 784 |                                 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 3 blokker med totalt 123 leiligheter.
- Sameiet er etablert i Klare Finans AS.
- Alle leiligheter lever med boligpakt.
- Brannalarm knyttet til Stavanger Brannvesen.
- Mulighet for eblil kontakt styret for mer informasjon.
- Vaktmestertjeneste.
- Ny leilighet må meldes til styret for godkjenning.
- All parkering av seksjonseiere/beboere skal foregå på angitte plasser. Fellesparkerings ute er kun for besøkende.
- Beboer kan kun leie ut egen parkeringsplass internt i sameiet.
- Som hovedregel er det ikke tillatt å holde dyr. Men sameiet har likevel sagt at beboere/eiere kan holde dyr dersom gode velferdsgrunner taler for det og at det ikke er til ulempe for sameiet eller andre beboere/eiere.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser henter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proraterisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eiærskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

**5. Egenerklæring**  
 Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle brukseenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålsjæntlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhetsformål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningstloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningstloven, er fastslått å skulle jøne bebosmes eller bebbygges felles behov

f)  areal som skal jøne sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller

boligseksjonen er en fritidsbolig,  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastslått vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 168 og § 190)**

**6. Tegninger mv.**  
 Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd)  
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjer og loft  
 På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd)

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
 d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)  
 e) Samtykke fra pantehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**  
 Sted, dato: **LØNSBERG 15. 04. 05**  
 Hjemmehaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  
 Ektefelle/registrert partner eller ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameierneken noteres)

Nr. 703034e Sem & Stenesen Prokom AS, Oslo 5-199803-2004 RF Side 2 av 3

**STAVANGER KOMMUNE**  
 Sentralarkivet

**Begjæring om TINGLYST**  
 oppdeling i eielseksjoner  
 reseksjonering  
 9 APR. 2005  
 STAVANGER BYFOGDEMBETE  
 DAGBOKNR.: 6489

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**  
 Kommunens navn: STAVANGER Gnr.: 38 Bnr.: 2053 Fester.: Shr.  
 1103

**2. Hjemmehaver(e)**  
 Fetselsnr./Org.nr. (119 siffer): 986401482 Navn: Madalførern AS (ideell andel 3)

**3. Begjæring**  
 Eiendommen begjæres oppdelt i eielseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingstale.

| For- nr.                         | Brak- nr. | S.- nr. | Brak- nr. | For- nr. | Brak- nr. | S.- nr. | Brak- nr. | For- nr. | Brak- nr. | S.- nr. | Brak- nr. |
|----------------------------------|-----------|---------|-----------|----------|-----------|---------|-----------|----------|-----------|---------|-----------|
| 4)                               | 5)        | 6)      | 4)        | 5)       | 6)        | 4)      | 5)        | 6)       | 4)        | 5)      | 6)        |
| 1                                | 63        | 13      | 62        | 25       | 50        | 37      | 45        | 49       | 96        |         |           |
| 2                                | 64        | 14      | 102       | 26       | 71        | 38      | 84        | 50       | 45        |         |           |
| 3                                | 30        | 15      | 96        | 27       | 62        | 39      | 71        | 51       | 30        |         |           |
| 4                                | 50        | 16      | 45        | 28       | 102       | 40      | 154       | 52       | 50        |         |           |
| 5                                | 71        | 17      | 30        | 29       | 96        | 41      | 130       | 53       | 71        |         |           |
| 6                                | 62        | 18      | 50        | 30       | 45        | 42      | 63        | 54       | 62        |         |           |
| 7                                | 102       | 19      | 71        | 31       | 30        | 43      | 64        | 55       | 102       |         |           |
| 8                                | 96        | 20      | 62        | 32       | 50        | 44      | 30        | 56       | 96        |         |           |
| 9                                | 45        | 21      | 102       | 33       | 71        | 45      | 50        | 57       | 45        |         |           |
| 10                               | 30        | 22      | 96        | 34       | 62        | 46      | 71        | 58       | 30        |         |           |
| 11                               | 50        | 23      | 45        | 35       | 102       | 47      | 62        | 59       | 50        |         |           |
| 12                               | 71        | 24      | 30        | 36       | 96        | 48      | 102       | 60       | 71        |         |           |
| Sum tellere: 8576 = nevner: 8576 |           |         |           |          |           |         |           |          |           |         |           |

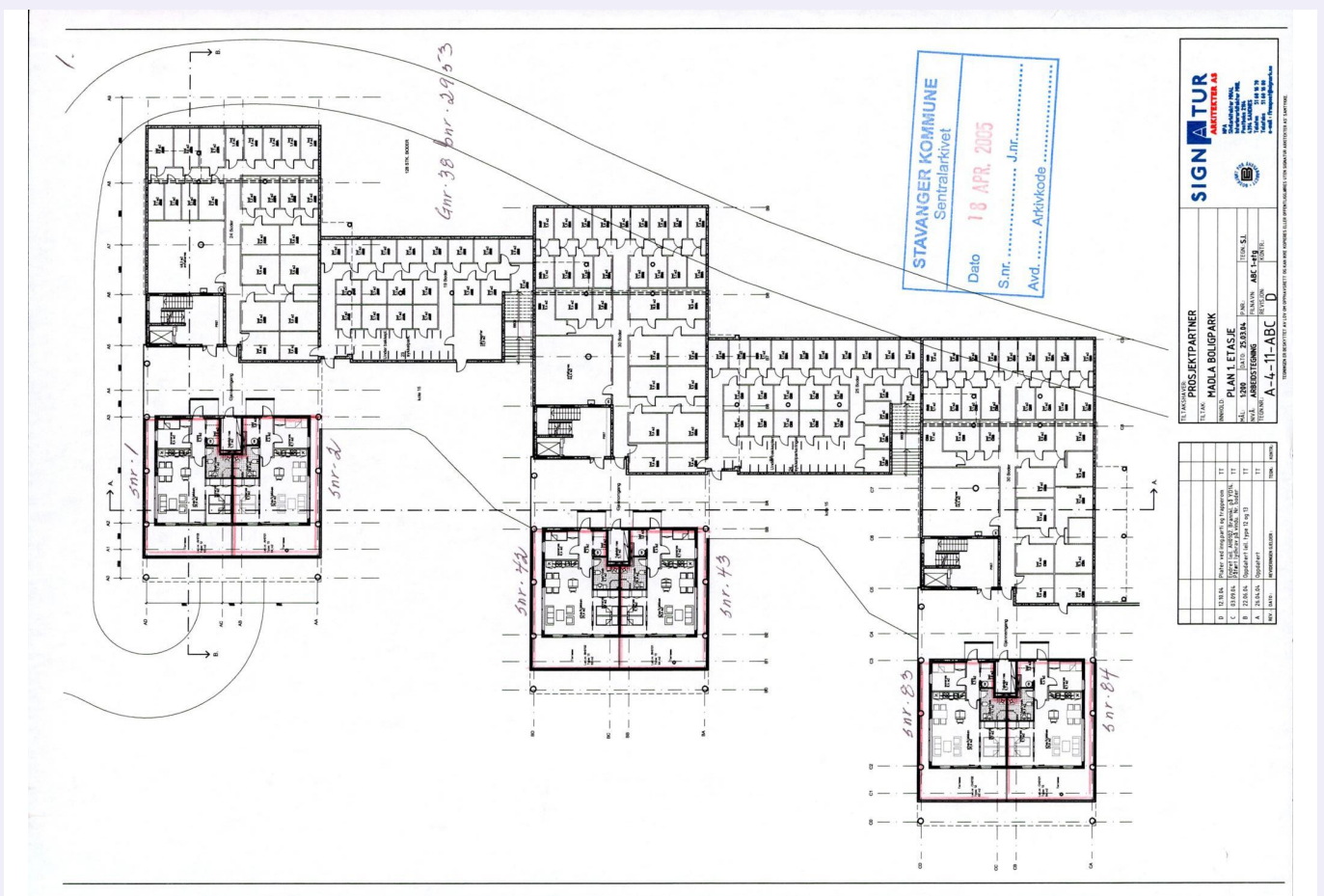
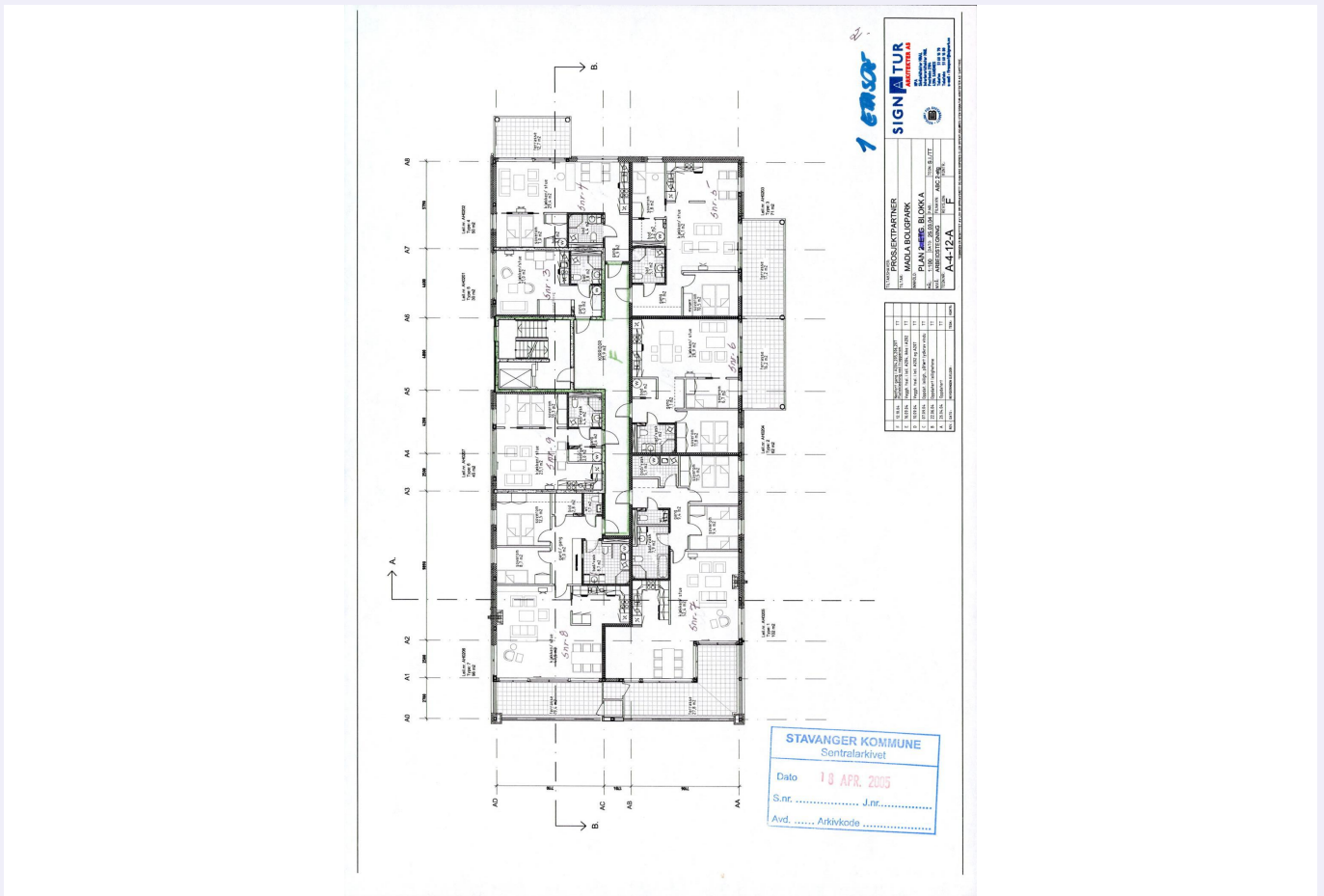
**4. Supplerende forklaring**  
 OBS: Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgitt hva endringen består i, og eventuelt på hvilken måte fellesarealer er delt.

Dato: 15.04.05  
 Utsteders underskrift:

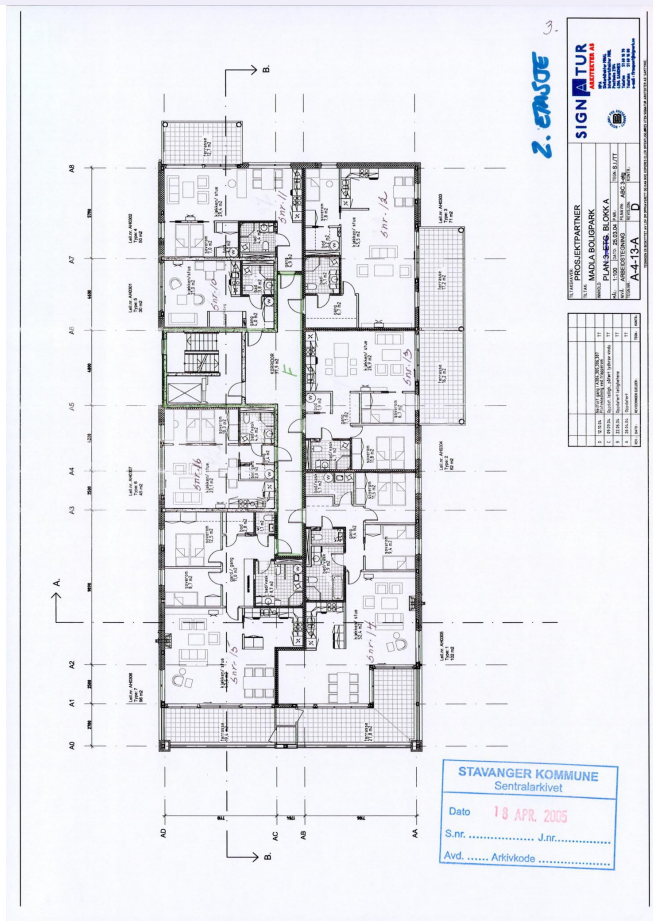
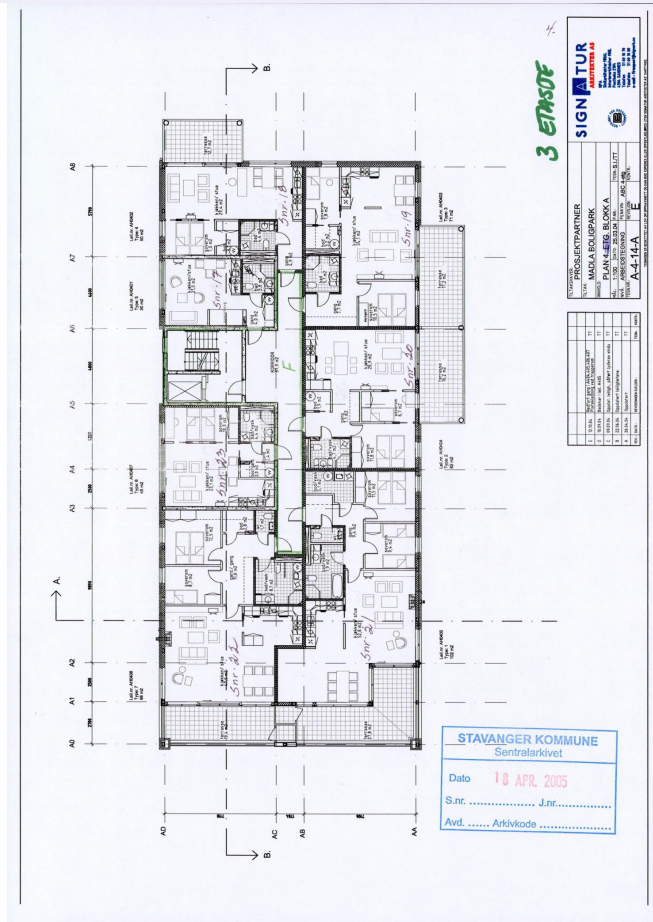
Nr. 703034e Sem & Stenesen Prokom AS, Oslo 5-199803-2004 RF Side 1 av 3



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

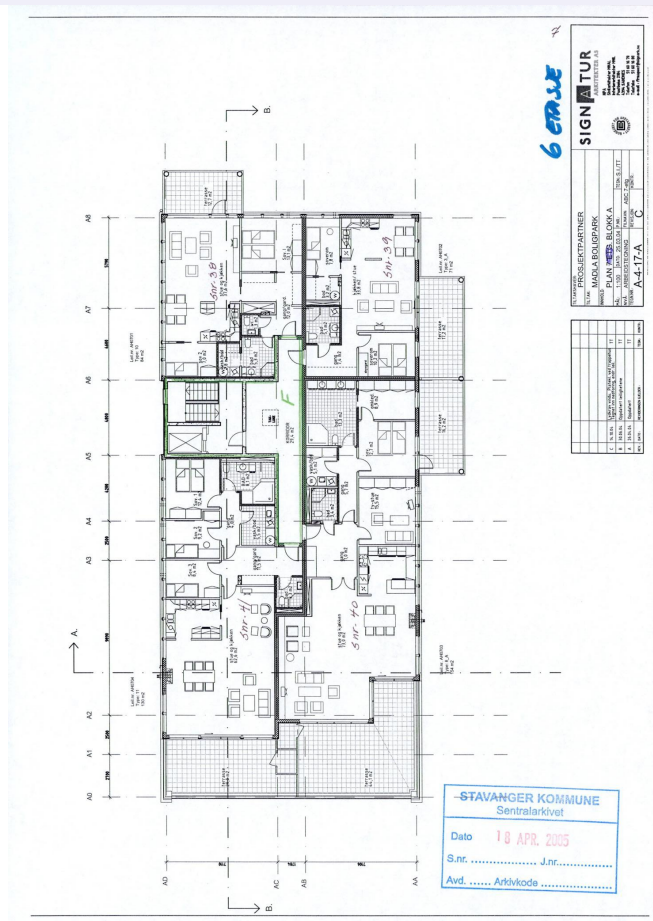
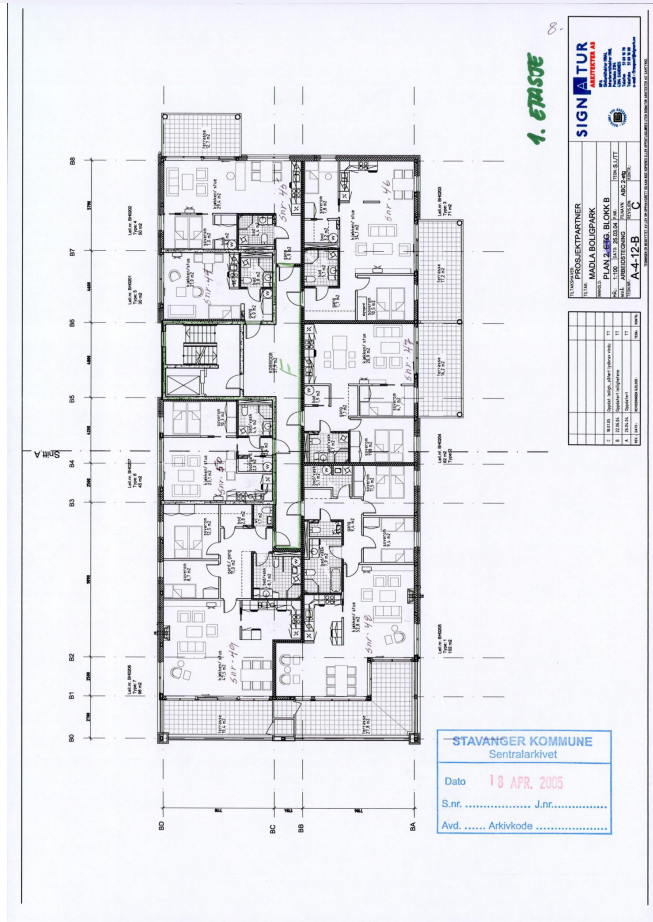


# Vedlegg: Kommunalinformasjon

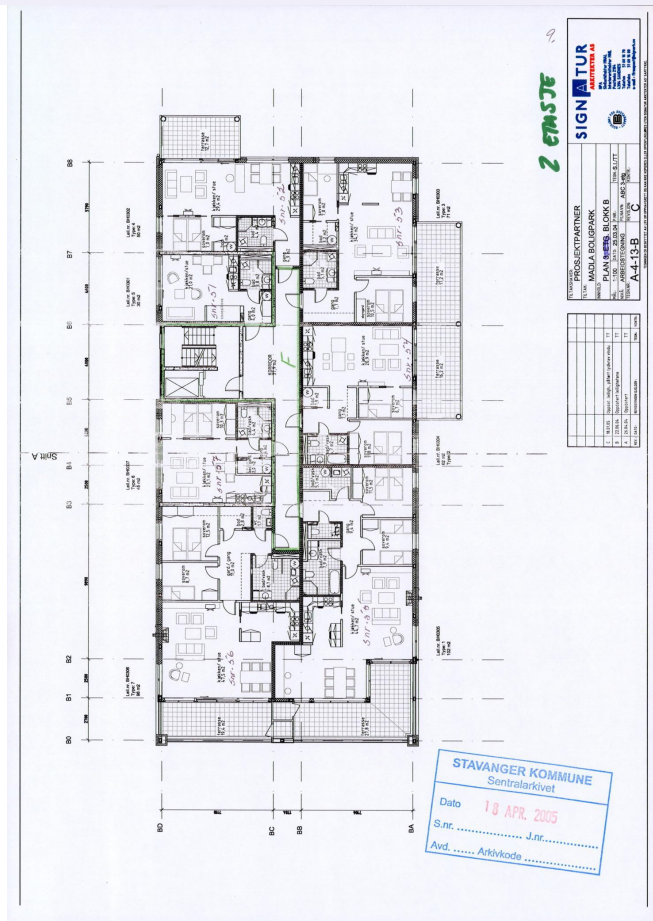
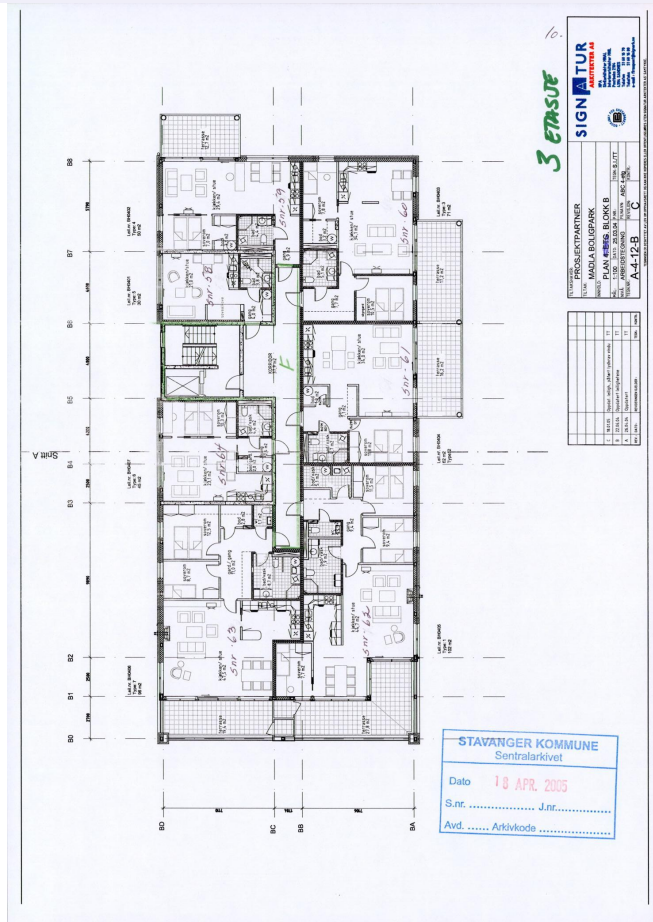




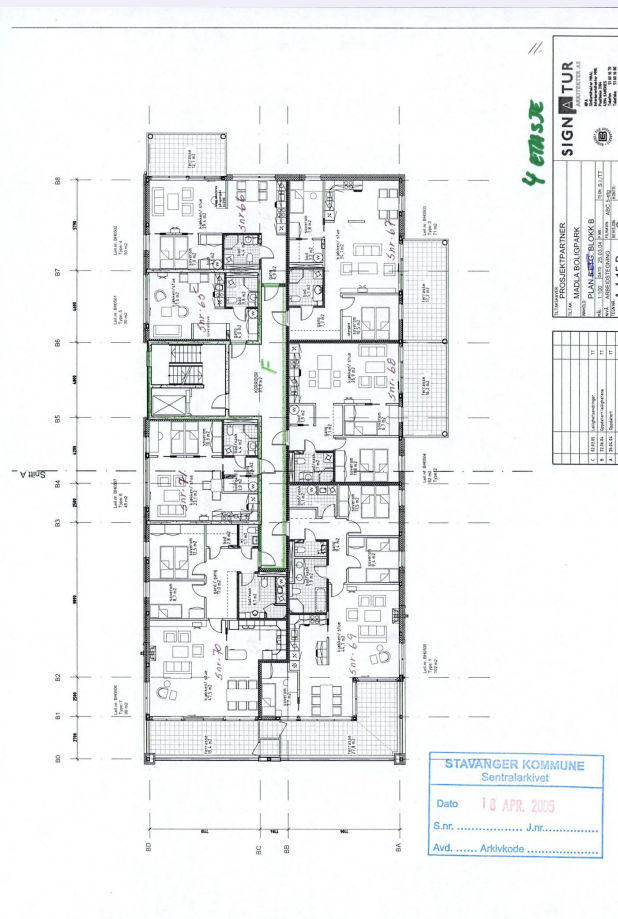
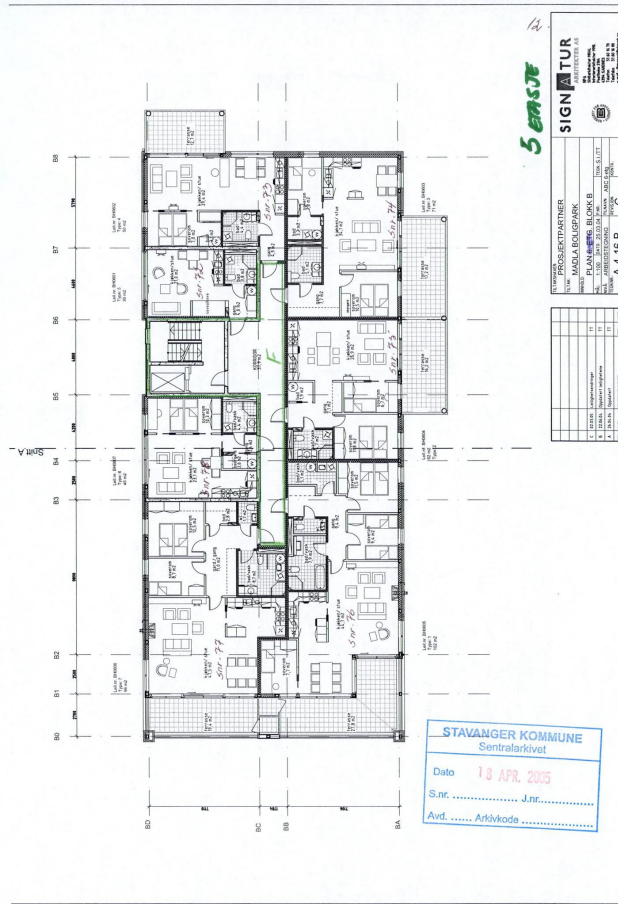
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



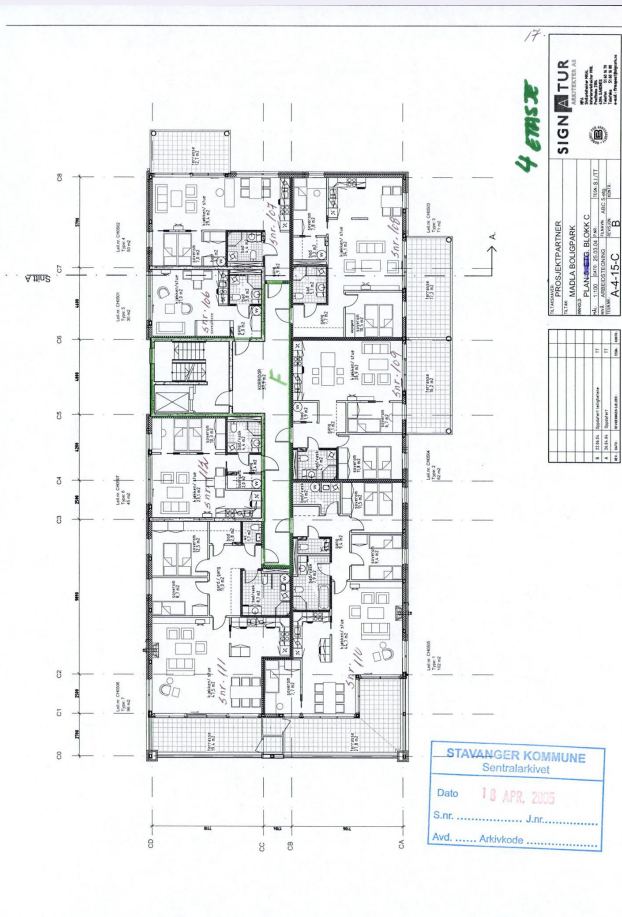
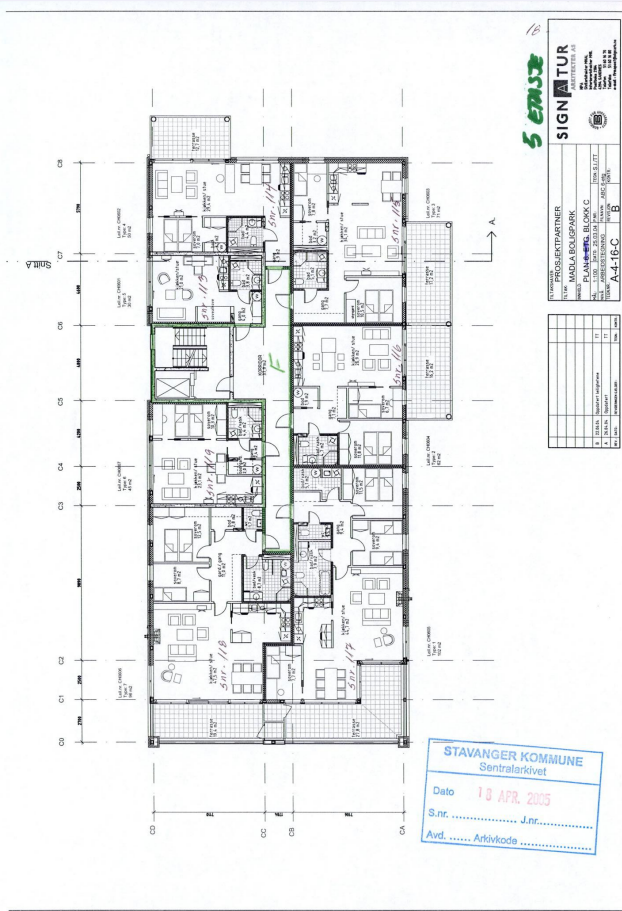
# Vedlegg: Kommunalinformasjon



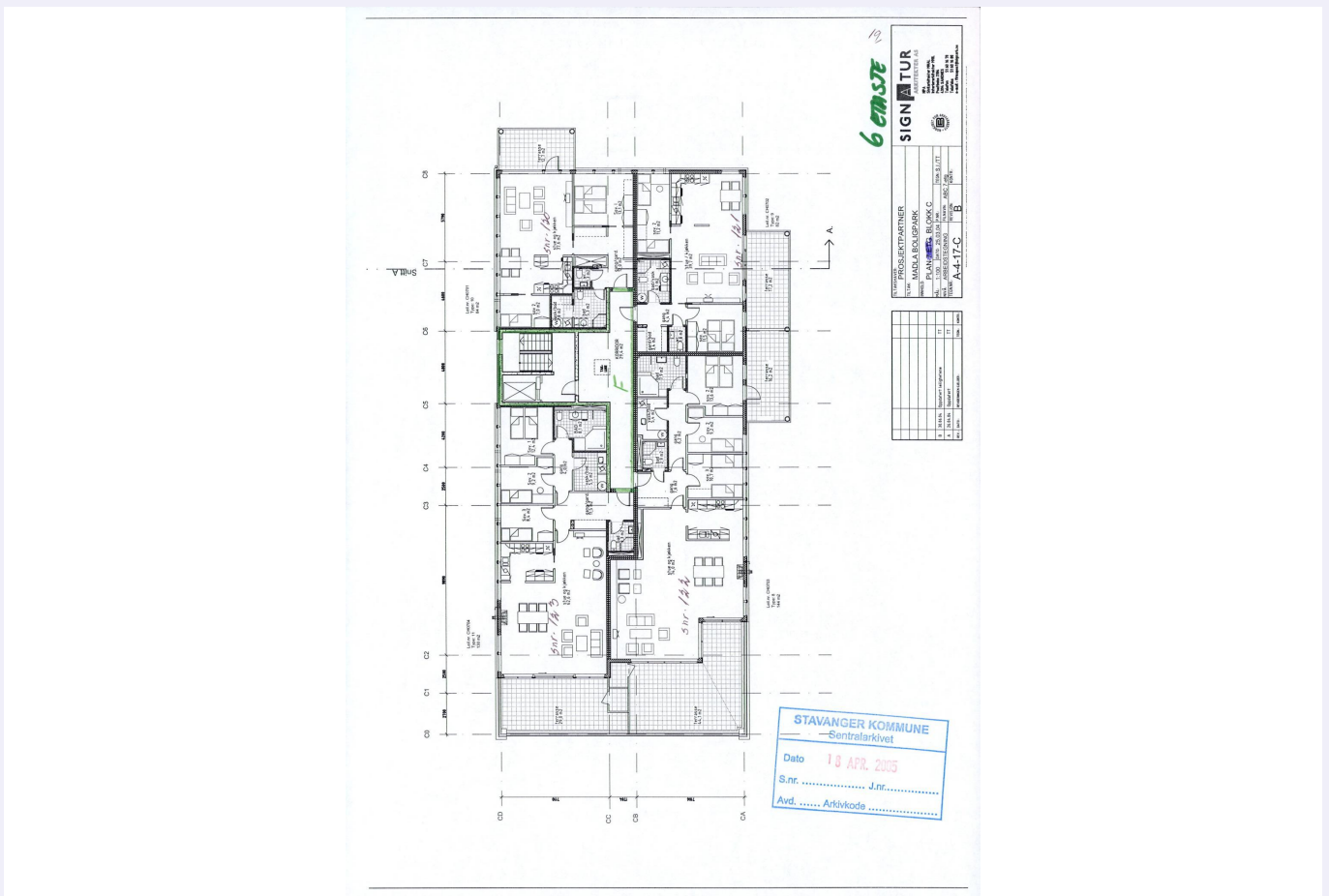
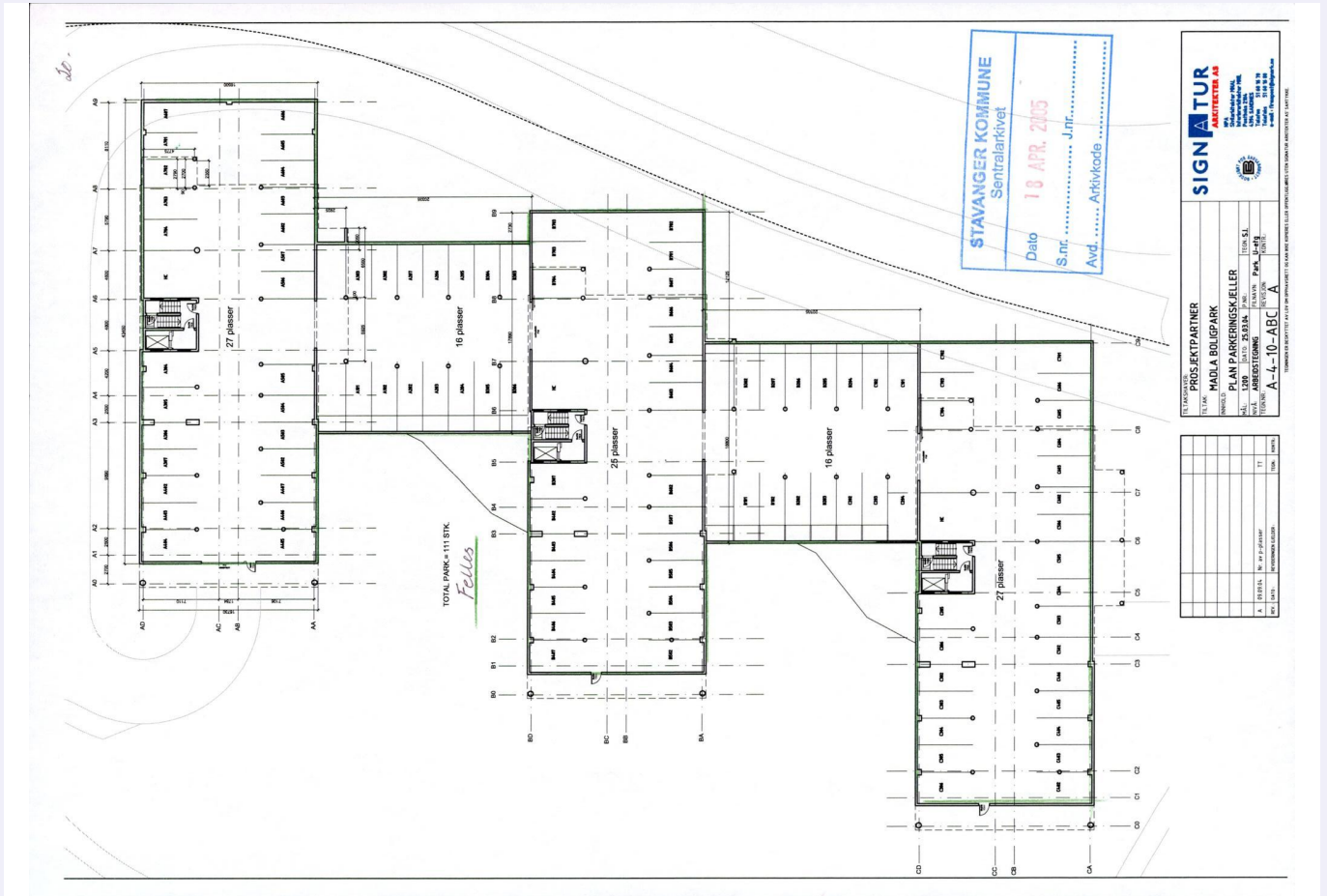




# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Notater

# MADLASTOKKEN 2A

Nabolaget Madlaforen/Madlatorget - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## OFFENTLIG TRANSPORT

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| <b>Madlastokken</b>      | <b>2 min</b>  |
| Linje 16, FB40, N85      | 0.2 km        |
| <b>Stavanger stasjon</b> | <b>9 min</b>  |
| Linje F5, L5             | 4.2 km        |
| <b>Stavanger Sola</b>    | <b>17 min</b> |

## SKOLER

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Madlamark skole (1-10 kl.)</b>                        | <b>10 min</b> |
| 361 elever, 18 klasser                                   | 0.8 km        |
| <b>International School Of Stavanger (1-10 ...18 min</b> |               |
| 348 elever, 26 klasser                                   | 1.6 km        |
| <b>Lassa skole (1-7 kl.)</b>                             | <b>21 min</b> |
| 330 elever, 16 klasser                                   | 1.7 km        |
| <b>Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)</b>                     | <b>19 min</b> |
| 180 elever, 8 klasser                                    | 1.6 km        |
| <b>Gosen skole (8-10 kl.)</b>                            | <b>22 min</b> |
| 347 elever, 28 klasser                                   | 1.9 km        |
| <b>St. Svithun videregående skole</b>                    | <b>16 min</b> |
| 616 elever, 22 klasser                                   | 1.4 km        |
| <b>The International School of Stavanger</b>             | <b>16 min</b> |
| 255 elever   | 1.5 km        |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| <b>Recharge Shell Madlakrossen</b> | <b>2 min</b> |
| <b>St1 Lading Madlakrossen</b>     | <b>2 min</b> |



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

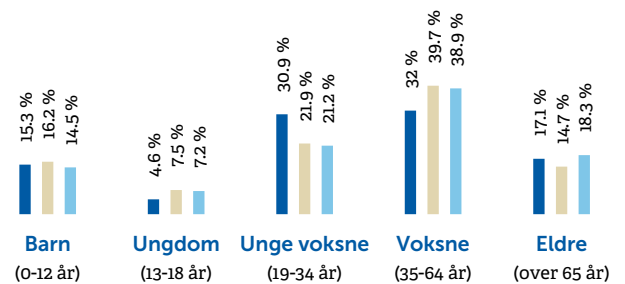
Veldig bra 79/100



## NABOSKAPET

Høflige 65/100

## ALDERSFORDELING



### Område

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| Madlaforen/Madlatorget | 1 330     |
| Stavanger/Sandnes      | 229 178   |
| Norge                  | 5 425 412 |

### Personer

|           |
|-----------|
| 1 330     |
| 229 178   |
| 5 425 412 |

### Husholdninger

|           |
|-----------|
| 748       |
| 103 563   |
| 2 654 586 |

## BARNEHAGER



|  |               |
|--|---------------|
| <b>Sandal barnehage (1-5 år)</b>         | <b>8 min</b>  |
| 63 barn                                  | 0.7 km        |
| <b>Molkeholen barnehage (1-5 år)</b>     | <b>9 min</b>  |
| 71 barn                                  | 0.7 km        |
| <b>Ørnestein gårdsbarnehage (1-5 år)</b> | <b>12 min</b> |
| 70 barn                                  | 1 km          |

## DAGLIGVARE

|                                |              |
|--------------------------------|--------------|
| <b>Coop Mega Madla</b>         | <b>7 min</b> |
| Søndagsåpent                   | 0.5 km       |
| <b>Coop Mega Madla Express</b> | <b>7 min</b> |
| Søndagsåpent                   | 0.6 km       |



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 91/100

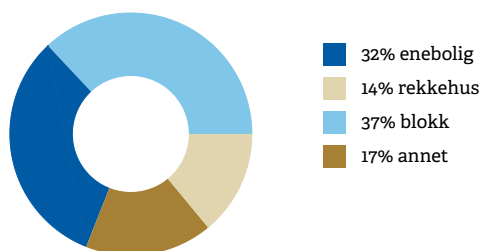
 **TURMULIGHETENE**  
Nærhet til skog og mark 89/100

 **MATVAREUTVALG**  
Stort mangfold 89/100

## SPORT

- |   |   |
|---|---|
|  <b>Madlaforen balløkke</b> | <b>5 min</b>     |
| Ballspill   | 0.5 km  |
|  <b>Madlamark skole</b>   | <b>8 min</b>   |
| Aktivitetshall  | 0.6 km  |
|  <b>SATS Madla</b>        | <b>7 min</b>   |
|  <b>MOVA Tjensvoll</b>    | <b>22 min</b>  |

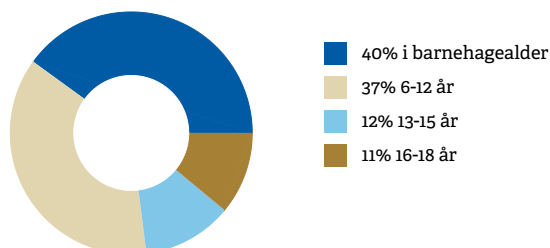
## BOLIGMASSE



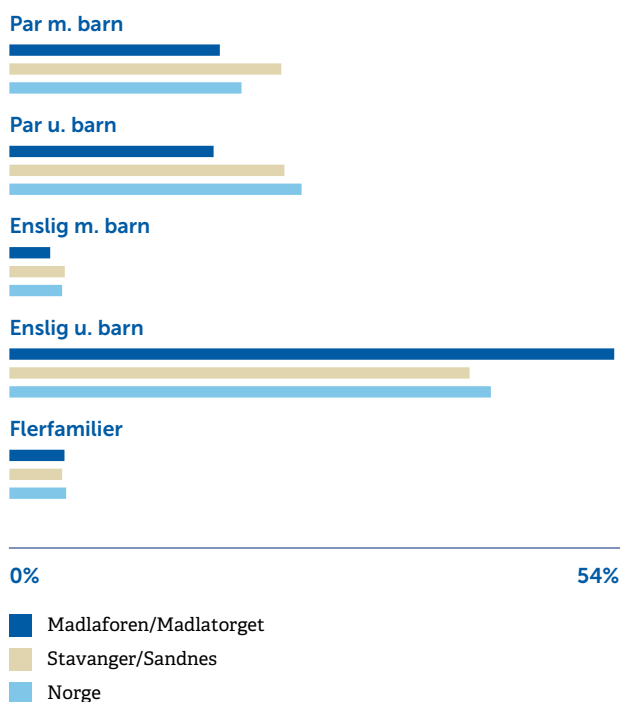
## VARER/TJENESTER

- |   |  |
|---|--|
|  <b>AMFI Madla</b>     | <b>7 min</b>  |
|  <b>Apotek 1 Madla</b> | <b>7 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

|                      |            | Norge      |
|----------------------|------------|------------|
| <b>Gift</b>          | <b>33%</b> | <b>33%</b> |
| <b>Ikke gift</b>     | <b>54%</b> | <b>54%</b> |
| <b>Separert</b>      | <b>8%</b>  | <b>9%</b>  |
| <b>Enke/Enkemann</b> | <b>5%</b>  | <b>4%</b>  |



# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

### Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

### Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

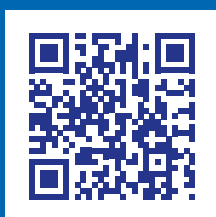
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





# Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 000/5 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

## **Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.**

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2206260002 / Fredrik Simonsen, tlf. 92282200  
Madlastokken 2A, 4042 Hafrsfjord  
Gnr. 38, bnr. 2953, snr. 4 i Stavanger kommune

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

Jeg gir bud som: Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

### Budgiver 2

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

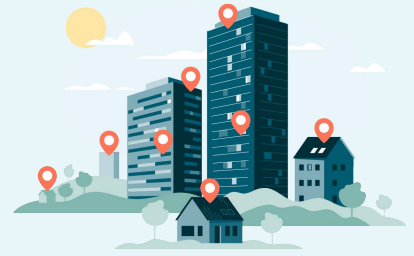
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniD.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Oppdragsnr: 2206260002  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.01.2026

**Fredrik Simonsen**  
Eiendomsmegler

922 82 200  
fredrik.simonsen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero  
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no